

الصيغ النموذجية للدعاوى والأوراق القضائية

طبقاً لأحداث التشريعات وأحكام محكمة النقض
والحكمة الإدارية العليا والحكمة الدستورية العليا

دكتور

على عوض حسن

المحامى بالنقض
أستاذ القانون ومحكم دولى وخبير عمالى

الجزء الثانى

الناشر

دار الفكر الجامعى

٢٠ ش سوتير الأزارطة، الاسكندرية

ت ٤٨٤١٣٢

دكتور
على عوض حسن
للحامى بالنقض
استاذ القانون والحامى بالنقض والحكم الدولى

الصيغ النموذجية للدعاوى والأوراق القضائية

طبقا لأحدث التشريعات وأحكام محكمة النقض والمحكمة
الإدارية العليا والمحكمة الدستورية العليا

- دعاوى الإيجارات الموضوعية والمستعجلة والزراعية
- الإنذارات على يد محضر
- الطلبات العارضة والتدخل والطعن بالتزوير وإنذارات العرض
- الدعاوى التجارية ودعاوى الإفلاس والدعاوى البحرية
- وطعون الضرائب ودعاوى الملكية الصناعية والبنوك

الجزء الثانى

٢٠٠٤

الناشر

دار الفكر الجامع

٣٠ ش سوتير - أمام كلية الحقوق

ت ٤٨٤٣١٣٢ الاسكندرية

تبويب الجزء الثانى

- الفصل الأول : صيغ دعاوى الإجراءات الموضوعية .**
- الفصل الثانى : صيغ دعاوى الإجراءات المستعجلة .**
- الفصل الثالث : صيغ دعاوى الإجراءات الزراعيّة .**
- الفصل الرابع : صيغ الإعلانات والإنذارات على يد محضر والطلبات العارضة والتدخل .**
- الفصل الخامس : صيغ دعاوى وإجراءات الإفلاس .**
- الفصل السادس : صيغ دعاوى الشركات التجارية .**
- الفصل السابع : دعاوى وطعون الضرائب .**
- الفصل الثامن : الأعمال التجارية والتاجر والسجل التجارى .**
- الفصل التاسع : دعاوى للملكية الصناعية وفقاً للقانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ .**
- الفصل العاشر : دعاوى العقود التجارية والرهن التجارى .**
- الفصل الحادى عشر : دعاوى نقل التكنولوجيا .**
- الفصل الثانى عشر : دعاوى النقل البحرى والبرى والجوى .**
- الفصل الثالث عشر : دعاوى البنوك .**
- الفصل الرابع عشر : دعاوى الأوراق التجارية .**

الفصل الأول

صيغ

دعوى الإيجارات الموضوعية

صيغة رقم (٥٣)

دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة

م ١٨ من القانون ١٣٧/١٩٨١

والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت في
تاريخه الى :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

بمقتضى عقد إيجار مؤرخ أجر الطاعن للمعلن اليه ما
هو (شقة سكنية أو دكان أو أى وحدة - تذكر مواصفاتها طبقاً للعقد)
وذلك بأجرة شهرية (أو سنوية أو نصف سنوية) قدرها
ونص البند من العقد على أن تسدد الأجرة في موعد اتصاه
..... من كل شهر.

وحيث أن المعلن اليه امتنع بلا مبرر عن سداد الأجرة فأنذره الطالب
بإنذار على يد محضر مؤرخ بالوفاء بالأجرة المتأخرة
وقدرها

وقد مضت مدة الانذار دون أن يلتزم بالسداد مما لم يعد معه أمام

الطالب ثمة محيص من اتخاذ الاجراءات القانونية عملاً بأحكام المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ والمادة ٣٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومع حفظ حق الطالب فى استثناء الأجرة المتأخرة .

يناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم المؤرخ لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة (١) .
ولأجل العلم .

(١) لا بد أن يسبق رفع الدعوى إعتذار المستأجر بكتاب مسجل بدون مظروف أو بإعتذار على يد محضر حتى ولو كان عقد الايجار ينص على الطرد بدون تنبيه لأن هذا الإعتذار واجب سواء كانت الدعوى موضوعية أو مستعجلة والا حكم بعدم قبولها .

صيغة رقم (٥٤)

دعوى إخلاء ضد مستأجر لم يسدد أجرة المياه

١٨م من القانون ١٣٦/١٩٨١

والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧

إنه فى يوم

تنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ إستأجر المعلن اليه من الطالب
الوحدة السكنية رقم بالعقار رقم الكائن بجهة
..... بأجرة شهرية قابلة للتجديد مقدارها تدفع فى
موعد أقصاه اليوم الخامس من كل شهر .

وقد قام الطالب بعمل الخزانات والظلمبات اللازمة لرفع المياه
وتوصيلها لكافة وحدات العقار بما فى ذلك الوحدة المؤجرة للمعلن اليه
كما جرى توزيع نفقات المياه بنسب استهلاك كل وحدة طبقاً لفواتير
مرفق المياه إلا أن المعلن اليه رفض سداد نصيبه فى استهلاك المياه رغم
مطالبته به مراراً وقد عرض الأجرة على الطالب مخصوماً منها ثمن
المياه التى استهلكها فرفضها الطالب لعدم قانونية العرض ولأنه عرض
ناقص ومخالف لنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى
تلزم المستأجر فى جميع الحالات بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى
المؤجر فى المواعيد المحددة لسداد الأجرة أو كلما طلب المؤجر ذلك
ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من
أثار ، وأمقتضى ذلك أنه يحق للمطالب وعملاً بنص المادة ١٨/ب من
القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أن يطلب إخلاء المعلن اليه لعدم سداد أجرة
المياه وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن الأجرة المستحقة على
المستأجر يدخل فيها قيمة استهلاك المياه ويعتبر الامتناع عن هذا
السداد نكولاً عن دفع الأجرة ويخضع لذات أحكام التأخير فى الأجرة

(نقض مدنى رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٨/١١/١٩٨٨ ونقض
جلسة ١٨/٢/١٩٧٩ ، س٣ ، ع١ ، ص ٦٥٦ - للحاماة العدان الثالث
والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ ص ١٢) .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف الوارد بالصيغة
رقم (٢٤)

ثم يقال

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر هذه
الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة
للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب وشعول الحكم بالنفاد المعجل
الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى مقابل استهلاك المياه والأجرة من تاريخ
التوقف عن السداد وحتى تاريخ الفصل فى الدعوى وما يستجد والقوائد
القانونية والمصروفات .
ولاجل العلم .

صيغة رقم (٥٥)

دعوى اخلاء لاستعمال العين بطريقة ضارة بالصحة

مادة ١٨/د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه في يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر المعلن اليه من الطالب
الشقة رقم..... بالمنزل الملوك للطالب الكائن بجهة.....
بأجرة شهرية قدرها وذلك بقصد استعمالها سكناً خاصاً .
ومنذ تاريخ بدأ المعلن اليه في استعمال العين استعمالاً
ضاراً بالصحة وذلك بأن جلب اليها بعض الأجهزة العملية والأدوات
الكيميائية مما أدى الى تصاعد الغازات والأبخرة السامة والروائح الكريهة
من فتحات الشقة - وقد ذبه الطالب على المعلن اليه بأن استمرار هذا
الوضع يشكل خطراً على العقار وعلى باقى السكان ولكنه لم يمثل
فاضطهم الطالب الى اقامة الدعوى رقم لسنة أمام
محكمة حيث قضى فيها بجلاسة بـ
..... وأصبح هذا الحكم نهائياً بعدم الطعن عليه بالاستئناف .
لى ..

وقد تأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة ق ومن ثم
بات نهائياً حائزاً حجية الشيء المقضى فيه (١) ، وبالتالي تحقق الشرط
الوارد بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما أن عقد
الايجار أعتبر مفسوخاً طبقاً للبند..... منه دون حاجة الى تنبيه أو إعذار.

(١) هذه الصيغة يمكن أن تصلح أيضاً لدعوى الاخلاء بسبب استعمال العين
بطريقة مقلقة للراحة او بطريقة ضارة بسلامة للبنى او اغراض متنافية للأداب
العامة بشرط ثبوت ذلك بحكم نهائى كما استقرت على ذلك احكام محكمة
المنقض.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يقال

وذلك لسماعه للحكم بإخلائه من العين الموضحة للعالم بصدور هذه الصحيفة ويعقد الإيجار المؤرخ والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامه بالمصروفات ومقابل تعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ للمعدل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب في التعويضات وسائر حقوقه الأخرى من أي نوع كانت .

ولأجل العلم .

(١) جدير بالذكر أن دعوى إثبات الحالة حتى ولو كانت مؤيدة استثنائية لا يعتبر الحكم الصادر فيها باتاً وليس هو الحكم الذي يقصده المشرع في نص للمادة ١٨ بالنسبة لجميع حالات الإخلال الواردة بها .

فقد قضت محكمة النقض بأنه : « لما كان القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ قد نص في مادته الثامنة عشر على أنه : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : ... إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمال المكان للمؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض متنافية للأداب العامة فإنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإساءة استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها في تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائي نهائي قاطع في ثبوت هذه الإساءة في الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضي فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر طلب الإخلاء ، ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة وهي دعوى إجراءات وقتية تحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل التغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل في أصل الحق وعلى ذلك فإن الحكم الذي يصدر فيها هو حكم وقتي لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ولا يحوز أمامها قوة الشيء المقضي فيه ، لما كان ذلك وكان الحكم للطعون فيه قد خالف هذا النظر وإقام قضائه بالإخلاء للسبب المنصوص عليه في الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ٨١/١٣٦ على أن الحكم الصادر في استئناف دعوى إثبات الحالة رقم ٢٨٤٠ لسنة ١٩٧٥ مستعجل القاهرة هو حكم قضائي نهائي يثبت استعمال المستأجر للعين موضوع النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه (الطعن جلسة ٨٣/١٢/٥ - عبد النعم حسن - موسوعة مصر ص ٢٦٧) .

صيغة رقم (٥٦)

دعوى إخلاء لثبوت إدارة العين المؤجرة

للعب الميسر

مادة ١٨/د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه في يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ أجر المعلن إليه من الطالب ما هو (مواصفات العين للمؤجرة وموقعها وعنوانها) .

وحيث أنه بجلسة صدر حكم من محكمة جنح الأزبكية في الجنية رقم لسنة بحبس المعلن إليه وآخرين كانوا برفقته ثلاثة أشهر مع الشغل وكفالة مائة جنيه لكل منهم لإيقاف التنفيذ وذلك في تهمة إدارة العين للعب الميسر وقد استأنف المتهمون الحكم فقضت محكمة الجنح المستأنفة بجلسة في القضية رقم لسنة جنح مستأنف الأزبكية بقبوله شكلاً وفي الموضوع بتأييده مع إيقاف تنفيذ العقوبة لمدة ثلاث سنوات بعد صيرورة الحكم نهائياً .

وحيث أن هذا الحكم نهائى بات وقد فصل في ثبوت إدارة العين للميسر أى استعمالها استعمالاً منافياً للآداب العامة والنظام العام ولا يقدح في ذلك إيقاف تنفيذ العقوبة البدنية ذلك إيقاف التنفيذ لا يؤثر في قيام الجريمة وثبوت الإخلال .

وإذ كان الطالب قد أفسر في سمعته وسمعة المنزل واستياء باقى المستأجرين ويحق له عملاً بنص المادة ١٨/د من القانون ١٣٦/٨١ وما استقرت عليه أحكام محكمة النقض^(١) أن يطلب إخلاء المعلن إليه.

(١) نقض جلسة ٢٨/٢/٨٢ - للرجع السابق ص ٢٦٨ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة
والزامة بتسليمها للطالب خالية والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول
الحكم بالتنفيذ المعجل المطهر من الكفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٥٧) دعوى إخلاء بسبب إضافة غرفة جديدة للعين المؤجرة دون إذن المالك (م ٥٨٠ مدنى)

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنه بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب غرفة بسطح المنزل رقم
بشارع بقصد استعمالها سكناً خاصاً .

وبتاريخ قام المعلن اليه باستغلال باقى سطح المنزل وذلك
بالتكسير والبناء وأقام غرفة بجوار غرفته دون إذن من الطالب مالك
العقار .

وحيث أن الطالب أنذر للمعلن اليه على يد محضر بتاريخ
..... بإعادة الحال الى ما كانت عليه ولكنه لم يمثل مما اضطر
الطالب الى رفع الدعوى رغم لسنة مستعجل
القاهرة بطلب اثبات الحالة حيث انتهى الخبر للمنتدب فى هذه الدعوى
الى اثبات أن البناء المخالف والذي تم بدون إذن وقد حكم بانتهاه دعوى
اثبات الحالة على هذا الأساس .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يقال
وذلك لكى يسمع الحكم بإخلائه من العين الموضحة للعالم بصدر
الصحيحة والزام بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات
ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة ، مع
حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

(١) ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها محل العقار .

صيغة رقم (٥٨)

دعوى بطلب انعدام حكم صادر بالإخلاء مادة ١٧٨ مرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٧٣

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ تلقى الطالب من المعلن اليه صورة معلقة على يد
محضر من الحكم رقم الصائر من محكمة
الابتدائية بجلسة والقاضى بطرد السيد/ (يذكر
اسم من تلقى المدعى عنه الحق فى شغل العين) من العين التى يقيم
فيها الطالب منذ وببحث للموضوع تبين أن المعلن اليه كان قد
استصدر هذا الحكم ضد مورث الطالب المرحوم (يذكر
نفس الاسم) بعد وفاته ورغم علم المعلن اليه بأن الطالب وهو ممن لهم
حق الامتداد القانونى لعقد الايجار يقيم بالعين منذ فترة طويلة سابقة
على الوفاة - وقد اعلنت صحيفة الدعوى فى الحكم المشار اليه على
عنوان وهمى وفى تاريخ لاحق على الوفاة وصدر الحكم بناء على هذه
الخصومة للمنعمدة التى لم تنعقد أصلاً .

وحيث إن حكم الاخلاء المنعقد الذى أعلن للطالب لا يصح الاحتجاج
به لأنه إذا تجرد الحكم من أركانه الأساسية بحث يشوبه عيب جوهري
جسيم يصيب كيانه ويفقده صفته كحكم ويحول دون اعتباره موجوداً
منذ صدوره فلا يستنفذ القاضى سلطته ولا يرتب الحكم حجية الأمر
المقضى ولا يرد عليه التصحيح لأن اللعدوم لا يمكن راب صدمه ومن
قبيل صدور الحكم على من ثبت وفاته قبل رفع الدعوى . (نقض
مدنى رقم ١٧٠١٧ لسنة ١٩٤٨ ق جلسة ١٤/٢/١٩٧٩ مجموعة المكتب الفنى
لسنة ٢٠ ص ٥٢٠) .

وحيث أنه وإن كانت أحكام محكمة النقض مستقرة على أنه لا
يجوز رفع دعوى مبتدئة بطلب بطلان الحكم حفاظاً على مبدأ حجية

الأحكام وهو من النظام العام إلا أنه في وقائع الدعوى الراهنة فإن الطالب يتغيا الحكم بانهدام حكم الاخلاء الصادر ضد مورثه لصنوبره ضد ميت بل وإعلان صحيفة الدعوى الصادر فيها هذا الحكم بعد الوفاة وهناك فارق جوهري بين البطلان والانعدام وفقاً لما أقرته محكمة النقض من مبادئ وبالتالي يحق رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام الحكم إذا تجرد من عناصره بحيث بات هو والعدم سواء بسواء وبحيث لا يمكن أن يوصف بأنه حكم كما في ظروف هذه الدعوى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بانهدام الحكم رقم لسنة
الصادر من محكمة بجلسة والقاضي بإخلاء
على نحو ما توضح بصدر الصحيفة وانعدام الآثار المترتبة عليه والزام
المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا
كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى مدنياً وجنائياً .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٥٩) دعوى بطلب تفسير حكم إخلاء مادة ١٩٢ مرافعات

إنه في يوم تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتي

بتاريخ صدر الحكم رقم من محكمة
..... الابتدائية .

قضى منطوقه بما يلي : « حكمت المحكمة بإخلاء المدعى عليه من
العين للوضحة للعالم بصحيفة الدعوى لعدم سداد فروق الأجرة
وقدرها والزامه المصروفات ومبلغ جنيهاً مقابل
اتعاب المحاماة ورفضت طلب النفاذ للعجل » .

وكان المعلن اليه قد أقام ضد الطالب الدعوى الصادرة فيها الحكم
للمشار اليه حيث طلب في ختامها الحكم بالزامه بسداد فروق الأجرة
فقضت المحكمة بقضائها للمشار الى منطوقه فيما سبق وهو حكم
غامض يحتاج الى تفسير ومن حق الطالب عملاً بالمادة ١٩٢ مرافعات
أن يطلب الى المحكمة التي أصدرته تفسير ما وقع في منطوقه من
غموض أو إبهام ويقدم طلب التفسير بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى.

وحيث أن الحكم المراد تفسيره قد صار نهائياً واستغلت كافة سبل
الطعن عليه حيث مضى ميعاد استئنافه كما لا يجدى رفع دعوى إشكال
في تنفيذه لأن التنفيذ ليس طريقاً من طرق الطعن في الأحكام أو
تفسيرها ومن ثم فلم يعد أمام الطالب ثمة سبيل سوى الالتجاء الى
نات للحكمة التي أصدرت الحكم توصلًا لكشف غموض منطوقه .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لكي يسمع الحكم بتفسير منطوق الحكم رقم لسنة
..... الصادرة بجلسة والمشار الى منطوقه بصدر هذه
الصحيفة وإزالة ما شابه من غموض وإبهام وتناقض بين المنطوق
والأسباب مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦٠)

دعوى اخلاء مستأجر للتنازل بدون إذن المالك واخلاء المتنازل له للغصب

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى

أنا للمحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/ المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ تلقى الطالب إنذاراً على يد محضر يحمل اسم
المعلن اليه الأول . وحيث أن الانذار تضمن القول بأن المعلن اليه الأول قد
اشترى بالمزاد عن طريق مصلحة الضرائب الدكان الكائن بملك الطالب
بالعقار رقم بشارع بجهة وطلب
المعلن اليه الأول فى إنذاره أن يقوم الطالب بتحرير عقد إيجار جديد له
عن هذا الدكان وإلا فإنه يكون قد ارتكب جريمة أمن دولة على نحو ما
ورد تفصيلاً بالإنذار بما لا محل معه لإعادة تكراره .

وحيث أن الدكان المنوّه عنه قد جرى تأجيله للمعلن اليه الثانى
بعقد إيجار ثابت التاريخ مؤرخ بالأجرة المشار اليها فيه .
وبالتالى فإن الطالب لا يعلم شيئاً عن المعلن اليه الأول ولا تربطه به ائضى
صلة ويدلّ من أن يهدد المعلن اليه الأول الطالب ويتوعده ويصفه
بصفات تحمل الخروج على احكام القانون فقد كان الاولى به أن يتذكر
أن هناك عقد إيجار مكتوب بينه وبين المعلن اليه الثانى وأنه لا يجوز
تحرير أكثر من عقد إيجار عن العين الواحدة وأنه إذا كان المعلن اليه
الأول قد اشترى بالمزاد كما يزعم فإن من شأن احكام الخلافة فى نطاق

روابط القانون الخاص أن الحقوق والالتزامات تنتقل وفقاً للقواعد العامة وأنه إذا كان لدى المعلن اليه الثاني عقد إيجار فالقروض أن للحل المباع بالمزاد العلني - إن صحت هذه الرواية - قد انتقل للمشتري بذات شروط العقد والالتزامات دون حاجة إلى تحرير عقد جديد . أما إذا كان للمعلن اليه الأول قد باع للثاني بالجدة فإن الطالب يستحق نصيباً مفروضاً في الثمن طبقاً لأحكام القانون .

وحيث أن المعلن اليه الثاني لم يسدد لجرة الدكان منذ حتى الآن كما أن الإنذار المرسل من المعلن اليه الأول للطالب يعني أنه تخلى عن العين وتنازل للأول دون أن يكون له الحق في ذلك وهو ما يحق معه للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليهما وهما المتنازل له والمتنازل على اعتبار أن الأول غاصب والثاني أخذ بشروط العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة إيجارات الكائن مقرها بشارع بجلستها التي ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بإخلائهما من العين الموضحة المعالم بمصدر هذه الصحيفة والزامهما بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل .

مع حفظ حق الطالب في استثناء الأجرة المتأخرة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦١)
دعوى إخلاء من الراسى عليه المزداد
ضد مستأجرى عقار بعقود
ثابتة التاريخ بعد حكم مرسى المزداد

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه إلى محل إقامة :

- (١) السيد / والمقيم متخاطباً مع
(٢) السيد / والمقيم متخاطباً مع
(٣) السيد / والمقيم متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

يملك الطالب العقار الكائن بجهة بموجب حكم مرسى
المزداد الصادر بتاريخ (١) من محكمة الابتدائية فى
القضية رقم لسنة وكان هذا العقار وقت رسو
المزداد مشغولاً بوحدين سكنيتين فقط وكذلك أحد الدكاكين طبقاً
للمعاينة التى أجريت وطبقاً لما جاء - بأجراءات التنبيه بنزع الملكية
وكانت الوحدات التى يشغلها المعلن اليهم خالية عند صدور الحكم إلا أن
الطالب فوجئ بالمعلن اليهم يقتحمون الشقق الموضحة قرين كل منهم
وادخلوا بها منقولاتهم فيأمر الطالب بإبلاغ النيابة العامة حيث حققت
فى الشكوى رقم بتاريخ والتى أمرت بقيدها

(١) لا يجوز استئناف حكم مرسى المزداد إلا لعيب فى إجراءات الزيادة أو فى
شكل الحكم ويرفع بالأوضاع المعتادة للمعادة خلال خمسة الأيام التالية لتاريخ النطق
بالحكم (مادة ١/٤٥١ مراقعات) .

بدفتر الشكاوى وحفظها إدارياً ، وقد تبين من تحقيق الشكاوى أن المعلن اليهم قدموا عقود ايجار زعموا أنها صادرة لهم من مالك العقار السابق (المدين) وأنها ثابتة التاريخ إلا أنه بإمعان النظر فى تاريخها تبين أنها جميعاً تالية لحكم مرسى المزاد (١) وبالتالي فإنه حتى بفرض عدم صورية هذه العقود فإنها تكون قد صدرت ممن لا يملك هذا الحق قانوناً وبالتالي يكون وضع يد المعلن اليهم على هذه الأعيان من قبيل الغصب وهو سبب مبرر للإخلاء .

وحيث أنه - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - أنه بصدر حكم مرسى المزاد يصبح الراسى عليه المزاد وحده دون المدين صاحب الصفة فى التأجير ، والثابت بالأوراق أن حكم مرسى المزاد صدر بتاريخ فى حين أن عقود الايجار الصادرة من المدين (المالك السابق) صادرة بتاريخ لاحقة لحكم مرسى المزاد وصادرة من غير ذى صفة ولا يحتج بها على الطالب وتكون دعوى الإخلاء للغصب قائمة على سند من الجد وعلى أساس مستمد من حكم القانون . (راجع الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١٢/١٦ قاعدة ١٧٤ ص ١٠٤٠ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٢٢) (٢).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لسماعهم الحكم باخلانهم من الأعيان الموضحة البيان والمعامل بصدر الحقيقة مع إلزامهم بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل وبلا كفالة .
ولأجل العلم .

(١) من الطبيعى أن عقود الايجار إذا لم تكن ثابتة التاريخ أو كان تاريخها سابقاً على حكم مرسى المزاد فلا يحتج بها على الراسى عليه المزاد (رافع الدعوى) لأنه يمكن إفتعالها ومن السهل اثبات صوريته .

(٢) ذهبت محكمة النقض فى هذا الحكم الى أن حق الراسى عليه المزاد فى تسلم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم لا من يوم تسجيله وأن تصرف المدين فى ثمرات العقار وإيراداته أو فى تأجيرها لا ينفذ فى حق الراسى عليه المزاد إلا من يوم صدور الحكم ولو صدر التصرف قبل تنفيذ الحكم جبراً .

صيغة رقم (٦٢) دعوى اخلاء من عين تحرر عقدها فى ظل القانون ٩٦/٤

انه فى يوم الموافق / / ١٩٩٦ بناء على طلب السيد/
المقيم / شارع ومحلہ المختار : مكتب الأستاذ
الحامى.....

انا للحضر محكمة الجزئية قد انتقلت فى تاريخه
لمحل اقامة : السيد المقيم مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

١- بتاريخ ١٩٩٦/٧/١ استأجر للمعلن إليه من الطالب شقة
سكنية رقم (٢) بالدور الأرضى بالعقار رقم شارع
مكونة من ثلاث غرف وصالة ومنافعها وذلك بقصد استعمالها مسكناً
خاصاً له وتحديث القيمة الايجارية ٢٥٠ ج شهرياً واتفق على أن مدة
العقد سنة تنتهى فى ١٩٩٧/٧/١ (تطبيقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦)
م ونص فى العقد على أن تسدد الأجرة مقدماً بموجب الايصال الدال
على ذلك .

٢- واعتبار من شهرى يولية وأغسطس ١٩٩٦ امتنع المعلن إليه
عن سداد القيمة الايجارية دون سبب فضلاً عن أجرة المياه ونور
السلم والبواب طبقاً للثابت بالعقد وحفاظاً على اقامة التوازن بين
المستأجر والمؤجر فقد وضع المشرع قواعد صارمة فى حالة تأخير
المستأجر عن الوفاء بالأجرة أو الامتناع عن الوفاء بها وهنا نجد سنده
فى نص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي جاء نصها
(على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء للمكان إذا لم يقم المستأجر
بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه
بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد
محضر) .

٣- ولما كان الطالب قد أُنذر للمعلن إليه بتاريخ ١٩٩٦/٨/٣١ بالسداد ولم يحرك ساكناً وكان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة وعلى ما جرى به قضاء النقض وهو عمل ارادى من جانب واحد هو المؤجر . الغرض منه هو وضع المستأجر في موقف التقصير في أدائه للأجرة المستحقة أو بمعنى آخر اعذاره للوفاء بالأجرة المستحقة ويجب أن تكون عباراته واضحة في أن يحمل معنى التكليف بالوفاء فإذا جاءت عباراته عامة كأن ينذر المستأجر بأنه صاحب الحق في المطالبة بالأجرة لشراؤه المنزل فإن هذا لا يدل على التكليف بالوفاء قانوناً . كما أن الفقه مستقر على أن التكليف هو تنبيه المستأجر إلى أن تأخره في دفع الأجرة المستحقة المتأخرة خلال المدة المبينة بالتكليف سوف يؤدي حتماً إلى اخراجه من العين المؤجرة ولا يشفع له في انتفاء هذا المصير قيامه بدفع الأجرة المستحقة بعد فوات الميعاد المحدد لها . (راجع د/ السنهوى الوسيط ج٦ ص ١٠٦٥) .

٤- ومن جهة أخرى فإن المشرع في القانون ٤٩ لسنة ٧٧ وضع نظاماً مفصلاً لكيفية تحمل وتوزيع قيمة هذا الاستهلاك ووضع قاعدة عامة في المادة ٢٣ مؤداها أن تكون قيمة الاستهلاك على عاتق الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيًا كان تاريخ انشائها أو التي تقام بعد العمل به وطبقاً لهذا النص أصبح المستأجرون يحصلون على قيمة استهلاك المياه اعتباراً من ٧٧/٩/٩ بصرف النظر عن تاريخ انشاء المبنى . فالمستأجر ملزم بسداد قيمة استهلاك المياه للمؤجر في مواعيد سداد قيمة الايجار أو كلما طلب المؤجر وذلك اعمالاً لأحكام النصوص سائلة الإشارة إليها .

٥- كما نظم المشرع بالقانون ١٣٦ لسنة ٨١ ونص المادة ١١ من اللائحة التنفيذية بتنظيم انارة السلم وكذلك أجرة البواب ولما كان المعلن إليه ممتنع وبدون سبب عن سداد الأجرة للعين التي يشغلها فإن جمهور الفقهاء استقروا على أن الحكم بالاخلاء يستتبع حتماً التسليم لأنه يعتبر اثرًا حتمياً للاخلاء) (راجع د/ سليمان مرقص شرح قانون ايجار الأماكن ص ٦٢) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه لحل إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذه العريضة وكلفته الحضور أمام محكمة
..... الابتدائية الكائن مقرها بجهة وذلك بجلستها المنعقدة علناً يوم الموافق أمام الدائرة ابتداء من الساعة التاسعة صباحاً وما بعدها لسماع الحكم باخلائه من العين الموضحة الحدود والمعالء بصدر هذه الصحيفة وتسليمها للطلاب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال مع حفظ حق الطالب في الأجرة المتأخرة وما يستجد حتى تاريخ الفصل في هذه الدعوى وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل والزام المعلن إليه بالمصاريف وأتعاب المحاماة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٦٣)

دعوى اخلاء وحدة غير سكنية لعدم سداد الأجرة بالزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ (١)

إنه في يوم بناء على طلب السيد/ المقيم / شارع
..... ومحل المختار : مكتب الأستاذ المحامي.
أنا المحضر محكمة الجزئية قد انتقلت في تاريخه
إلى حيث إقامة : السيد مستأجر الدكان رقم بالمنزل
رقم بشارع مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتي

يستأجر المعلن إليه من مورث الطالبين الدكان رقم بالمنزل
رقم بشارع بجهة بأجرة شهرية قدرها ٩٠٠ و٥٠ ج
خمس جنيهاً وتسعمائة مليمًا وقد أصبحت الأجرة الشهرية مبلغ
٢٩٥٠٠ ج طبقاً للقانون وقد امتنع المعلن إليه عن سداد الأجرة من
فبراير ١٩٩٦ حتى الآن حتى بلغت جملة الأجرة المتأخرة المستحقة
عليه حتى أجرة سبتمبر ١٩٩٧ مبلغ ٢٥٩٦٥ و٢٠ ج على أساس أنها في
المدة من فبراير ١٩٩٦ حتى مارس ١٩٩٧ مبلغ ٨٢٦٠٠ ج ومن إبريل
٩٧ حتى سبتمبر ٩٧ مبلغ ١٧٧٠٠ ج وقد أعذره الطالب المعلن إليه
بالسداد بموجب إنذار على يد محضر مؤرخ ولكن لم يمثل وظل
ممتنعاً عن سداد الأجرة . الأمر الذي لم يعد معه ثمة محيض اتخاذ
إجراءات طرد من عين للتداعي عملاً بالمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦
لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

(١) صدر حكم بعدم دستورية المادة ١٩ من القانون ٨١/١٣٦ فأصبح لا يجوز
للمستأجر لوحدة سكنية أن يخضعها لمباشرة أي نشاط أو جزء منها دون موافقة
المالك وهذا الحكم يسرى بأثر رجعي بمعنى أن يجوز للمالك فسخ العقد في مثل
هذه الحالات .

بذاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
ايجارات الكائن مقرها بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بإخلائه من عين التداعى الموضحة
للعالم بصلب الصحيفة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة
للاستعمال وكذا الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول
الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب فى الأجرة المتأخرة حتى تاريخ الحكم فى
الدعوى وسائر الحقوق الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٦٤)
دعوى بطلب ثبوت علاقة إيجارية استناداً
الى إيصال أجرة ثابت فيه استلامها مناوله
(مادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩)

إنه في يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتي

بمقتضى عقد إيجار مؤرخ استأجر مورث الطالب
للمرحوم من المعلن اليه الشقة رقم الكائنة بالمنزل
رقم بجهة بقصد استعمالها سكناً خاصاً وبأجرة
قدرها شهرياً وبالشروط الواردة بالعقد .

وبتاريخ توفى مورث الطالب وبعد تاريخ الوفاة كان
المعلن اليه يصدر إيصالات الأجرة باسم ورثة المرحوم
(المستأجر المتوفى) وظل على هذا الحال بضعة أشهر ثم أصدرت في
شهري و سنة إيصالاً الأجرة
بالعبارة السابقة مع إضافة عبارة مناوله السيد / (يذكر اسم
الطالب رافع الدعوى) .

ولما كان الطالب أحد هؤلاء الورثة الذين كانت تصدر الإيصالات
باسمهم جملة ثم ذكرت عبارة مناوله الطالب بما يعنى انصراف ارادة
المعلن اليه الى نشوء علاقة إيجارية بينه وبين الطالب منبثة الصلة عن
العلاقة الإيجارية السابقة (١) .

(١) حكمت محكمة النقض بأنه : « إذا كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت
أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها في الإقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها
للمستأجر الأصلي واستندت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها
تضمنت إقراراً صادراً من المطعون ضده (للأجرة) بتاريخ ... يفيد استلامه -

- اجرة شهرى مارس وابريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم المستأجر الأصلي متاوله كريمته (.....) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشوء علاقة ايجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلي ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الايجار الأصلي مع المورث بوفاته سنة وعدم امتداده لصالح احد ورثته طبقاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص اليه الحكم الصادر فى الدعوى رقم مدنى كلى وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الايجار السابق المبرم من المورث ، وإذا اغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدى الايصال المشار اليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهري تمسكت به الطاعنة تأييداً لدعواها فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب (الطعن المدنى رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٢ منشور فى مرجع المستشار . السيد خلف محمد ، ايجار وييج للحل التجارى ، الطبعة الأولى فقرة رقم ١٠ صفحة ١٩٩ و ٢٠٠) .

وحكم بأنه لا يلزم توجيه إعذار الى المؤجر قبل رفع الدعوى للمطالبة باثبات واقعة التأجير خروجاً على القواعد العامة للنصوص عليها فى المادة ١٥٧ من القانون المدنى التى توجب على البائث إعذار اللذين قبل مطالبتهم بتنفيذ العقد أو بنفسه (الطعن المدنى رقم ١٣٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢ - للجمع السابق ص ٢٠٠ بند ١١) .

كما حكم بأنه وإن كان المشرع قد إجاز للمستأجر وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات (م ٢٤/٢ من القانون ٧٧/٤٩) إلا أن مناط ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام إذ ليس ثمة ما يحول دون الحصول على ورقة ضد تثبت العقد للمستتر (الطعن المدنى ١٩١٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٠ - للرجع السابق) .

وحكم أيضاً بأن نص المادة ٢٤ على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات يدل على أنه وإن كان الأصل فى الايجار أنه تصرف قانونى إلا أن المشرع - حماية منه للمستأجر - إجاز له استثناء اثبات العلاقة الايجارية وشروطها بكافة طرق الاثبات القانونية بما فى ذلك شهادة الشهود، وإنه وإن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم الى ما يطلبون من إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة إننا رفضت هذا الطلب أن تبين فى حكمها ما يسوغ رفضه فإننا خالف الحكم هذا النظر يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب بما يوجب نقضه (الطعن المدنى رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢ بند ١٢ ص ٢٠١ - المرجع السابق) .

وحيث أنه يحق للطالب أن يطلب إلزام المعلن إليه بتحرير عقد
الايجار باسمه عن عين النزاع بذات الأجرة وينفس شروط التعاقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المعلن اليه
عن عين التباعى الموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة مع ما يترتب
على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم
بالنفاذ العجل بدون كفالة .

صيغة رقم (٦٥)

دعوى من مستفيد بحق الامتداد القانونى لعقد

الايجار بطلب تحرير عقد باسمه

مادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ..... استأجر والد الطالب الشقة
رقم بالمنزل رقم الكائنة بجهة.....
والمملوك للمعلن اليه الذى وقع على عقد الايجار بوصفه مؤجراً ونص
فى العقد على أن العين مؤجرة بقصد استعمالها سكناً خاصاً بأجرة
شهرية قابلة للتجديد مقدارها وطوال سريان العقد كان
والد الطالب يسد الأجرة فى مواعيدها وفقاً لإيصالات السداد الموجودة
تحت يد الطالب .

وبتاريخ..... حدث خلاف عائلى بين والد الطالب ووالدته أدى
الى طلاقها منه وترك منزل الزوجية وهو الشقة الموضحة الحدود أنفاً
وأقامت طرف شقيقها خال الطالب وظل والد الطالب صاحب حق
الانتفاع بالشقة كما ظل الطالب مقيماً معه اقامة متقطعة نظراً لظروف
طلاق والدته حيث كان يوزع اقامته تارة مع والدته وتارة مع والده الى أن
توفى والد الطالب الى رحمة الله بتاريخ (تاريخ لاحق للعقد
وللطلاق طبعاً) وفى الشهر التالى للوفاة باشر الطالب بسداد الأجرة
للمعلن اليه إلا أنه رفض بحجة أن الطالب ترك الإقامة مع والده وأنه كان
يقيم مع والدته فى منزل شقيقها فإنه لا يتمتع بحق الامتداد القانونى
لعقد الايجار .

وحيث أن مفاد حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن

عقد ايجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وأنه يمتد لصالح زوجته أو اولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك وإن الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها ذلك أن تمسك ولد المستأجر بأنه لم يتخل عن الإقامة بالشقة المؤجرة لوالده وحتى وفاته وإن إقامته بمسكن آخر مع والدته بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة وإن رفض طلب امتداد العقد اليه استناداً الى أنه لم يقم بالشقة بشخصه ينطوى على قصور يبطل الحكم . (نقض مدنى رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ ق - هيئة عامة - جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠ مجلة المحاماة العددان الثالث والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ السنة السبعون ص ١٢) .

وحيث أنه وعملاً بحكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ يحق للطالب أن يلزم المعلن اليه بتحرير عقد ايجار باسمه تأسيساً على حقه فى استمرار شغل العين والانتفاع بها بذات شروط عقد سلفه المرحوم والده .

كما أنه لا يقدح فى ذلك التحدى بنصوص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأن احكامه لا تسرى على من يتمتعون بحق الامتداد القانونى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يقال

وذلك لى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار باسم الطالب عن الشقة الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة وينفس شروط عقد الايجار السابق المشار اليه مع الزامه للمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب فى عرض الأجرة بالطريق القانونى إبراءً لذمته منها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦٦)

دعوى بطلب تحرير عقد إيجار ومنع التعرض فى الانتفاع
(مادة ٢٩ ق ٤٩ / ٧٧)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيدة/..... المقيمة
ومحلها المختار مكتب الأستاذ المحامى
أنا المحضر محكمة الجزئية قد
انتقلت الى حيث اقامة كل من :

(١) السيد/..... متخاطباً مع
(٢) السيد/..... متخاطباً مع
(٣) السيدة/..... متخاطباً مع
والجميع يقيمون بملك مورثهم بجهة
ثم إنه فى يوم

أنا محضر محكمة
الجزئية قد انتقلت الى حيث اقامة :
(٤) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
.....

وأعلنتهم بالآتى

الطالبة كانت زوجة للمعلن اليه الرابع بصحيح العقد ودخل بها
وانجب منها على فراش الزوجية أربعة أبناء وقد طلقها فى
طلافاً مكملًا للثلاث ، وكانت الطالبة تقيم معه فى شقة الزوجية المقيمة
بها حالياً بالعنوان عالى والمستأجرة من مورث المعلن اليهم الثلاث الأول
المرحوم بموجب عقد إيجار مؤرخ فى صادر باسم
الطالبة كمستأجرة إلا أنه وأثناء علاقة الزوجية طلب المعلن اليه الرابع
(مطلق الطالبة) من المرحوم المالك أن يحرر عقد إيجار باسمه عن ذات

الشقة فاستجاب له وحرر له العقد المؤرخ في بذات شروط العقد السابق .

وحيث أن اولاد الطالبة من مطلقها المعلن اليه الرابع هم اطفال فى سن الحضنة شرعاً وقانوناً فقد اتفقا فى مجلس الطلاق على الإبراء على أن يترك المعلن اليه الرابع الشقة للطالبة نظير مبلغ تتسلمها بتاريخ بموجب إقرار موقع منه وشهد عليه شقيقه وشاهدين آخرين ثم قامت الطالبة باثبات تاريخ ومضمون هذا الإقرار بالشهر العقارى . ويعد تسجيل الإقرار بدات الطالبة تسدد الأجرة لورثة الملك وكانت تتسلمها المعلن اليها الثالثة إلا أنها لم تسلم الطالبة إيصالات سداد الأجرة بحجة أن العقد ليس باسم الطالبة مع أنه فى حقيقة الأمر باسم الطالبة منذ بدء الإجارة حتى ولم يكن هناك الإقرار بالتنازل مع مطلقها السابق الاشارة اليه (المعلن اليه الرابع) .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر لو تركه للعين إذا بقى فيها زوجه أو اولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

ولما كان مقتضى الإقرار الصادر من المعلن اليه الرابع بتنازله للطالبة عن الشقة أنه قد تركها وتخلى عنها نهائياً مما يحق معه للطالبة باعتبارها هى واولادها من المنتفعين طبقاً للقانون أن تصدر إيصالات الأجرة باسمها ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لها امتثالاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ سالفه الاشارة .

ولما كان مقتضى الإقرار بالتنازل أيضاً الزام المعلن اليه الرابع بعدم التعرض للطالبة فى الشقة سكنها هى واولادها .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية والكائن مقرها الدائرة إيجارات ابتداء من الساعة التاسعة صباحاً وما بعدها لسماعهم الحكم بالزام المعلن اليهم من الأول

إلى الثالثة بتحرير عقد إيجار للطالبة عن الشقة سكنها المبينة المعالم
بصدر الصحيفة وبذات الأجرة وبشروط العقد السابق ومنع تعرض
المعلن إليه الرابع للطالبة في الانتفاع بالعين مع إلزامهم متضامنين
المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة .
مع حفظ سائر حقوق الطالبة الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم (١).

(١) يلاحظ أن الدعية في هذه القضية (وهي مطلقة) لم تستند إلى حقها
كحاضنة حيث صدر حكم الدستورية العليا في ١٩٩٦/١/٦ بعدم دستورية
المادة ١٨ مكرراً ثالثاً من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ .

صيغة رقم (٦٧)
دعوى صورية عقد ايجار مفروش

وتخفيض أجرة ورد الفروق
مادة ٢١ من القانون ٨١/١٣٦
ومادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إته فى يوم

بناء على طلب السيد / تنقل الديباجة .

وأعلنه بالآتى

بتاريخ..... استأجر الطالب من المعلن اليه الوحدة الكائنة
بالدور بالمنزل رقم بشارع المملوك
للمعلن اليه وذلك بأجرة شهرية قدرها وقد استقل المعلن
اليه حاجة الطالب الى تأجير العين فتحايل على القانون وحرر عقد
الايجار على اعتبار أن العين مؤجرة مفروشة وواقع الأمر أن كشف
المنقولات الملحق بعقد الايجار لا يتناسب مع ما جرى عليه العرف وذلك
أن هذه المنقولات عبارة عن كنبه وأربع كراسى خيزران ومنضدة متر
فى ١٢٠ سم ودولاب صاج وقطعة موكيت - وهذه المنقولات كما هو
واضح ليست ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية
الأمر الذى يؤكد صورية العقد بقصد الحصول على قيمة ايجارية
أضعاف القيمة المربوطة على العين بالعوائد (او المحددة بمعرفة لجنة
تحديد الأجرة) بغرض تجاوز الحد الأقصى للأجرة خصوصاً وأن هذه
المنقولات التافهة لا تكفى حتى لجزء من صالة العين المؤجرة بغرض
السكنى (أو بغرض ممارسة نشاط) والدليل على الصورية
أن المعلن اليه قام بتأجير ست وحدات بهذه الطريقة بنفس العقار
المملوك له والذى يستأجر فيه الطالب .

وإنه وإن كان الأصل عدم خضوع لجرة الأماكن المفروشة بأثاث من

عند مؤجرها للتحديد القانوني إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً كما لو وضع فيها المؤجر اثاثاً تافهاً قديماً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشاً حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن ولحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ويجوز اثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات (نقض مدني في الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨ مجموعة المكتب الفني) ، كما يجوز اثبات التصرف الصوري بكافة الطرق (الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٧) .

ومن حيث أن التحايل على أحكام القانون الذي لجأ اليه المعلن اليه لاستغلال حاجة الطالب انتهى إلى حصوله بغير وجه حق على أضعاف الأجرة القانونية وكان ذلك نتيجة العقد الصوري الذي لم يكن أمام الطالب من محيص سوى قبوله كارهاً لحاجته الملحة للسكن (أو لممارسة نشاطه الخ) وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت هذه الصورية بطرق الإثبات قاطبة توصلاً لتصحيح الالتزام الصوري وتحديد الأجرة القانونية للعين استئجار الطالب واسترداد فروق الأجرة منذ تاريخ التعاقد الصوري وحتى تاريخ الفصل في هذه الدعوى وكذلك الحكم باعتبار العين مؤجرة خالية إذ لا يخفى ما هو سائد من لزمة مستحكمة للمساكن وحاجة الناس وجشع أغلبية الملاك واستغلالهم لهذه الحاجة للحصول على أجرة تتجاوز بكثير جداً الأجرة المقررة قانوناً من خلال إبرام اتفاقات صورية ابتدعها ملاك هذا الزمان كالقول بتأجير شقة سكنية مفروشة وتأجير مكتب مفروش وعيادة مفروشة وترزى مفروش ومصنع مفروش وجزار مفروش وهكذا من التسميات التي ما أنزل الله بها من سلطان مما يكشف بذاته عن

لصورية والتحايل على الأحكام القانونية الأمره التى سنهه المشرع
حمية للمستأجرين من جشع المستغلين إذ لم تعد تخفى هذه الأمور
على القاضى الذى يمثل ضمير المجتمع لتعلق هذه الوقائع بالعلم العام
الذى يقوم مقام القانون وهو ما حدا بمحكمة النقض الى ارساء مبدأها
الهام الذى مفاده أن القاضى له أن يقضى بما يعلمه استيفاء من خبرته
بالشئون العامة المفروض علم الكافة بها (الطعن المدينى رقم ٤٩ لسنة
٤٤ ق جلسة ١٢/٤/١٩٧٨ مجموعة المكتب الفنى وراجع نقض مدينى
٤/٤/١٩٨١ و ١٣/٦/١٩٨٤ المشار إليها فى الصيغة رقم (٢٤) .

بنشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفتته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
..... الكائن مقرها بجهة بجلستها التى ستنعقد علناً
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لسماعه الحكم بما يلى :

أولاً : بصورية عقد الايجار المفروش المؤرخ المحرر بين
الطالب والمعلن اليه والموضح المعالم بصدر الصحيفة .

ثانياً : بتخفيض الأجرة الواردة بالمعقد سالف الذكر الى الأجرة
القانونية المحددة للمعين .

ثالثاً : بالزام المعلن اليه برد فروق الأجرة الزائدة التى تقاضاها من
الطالب منذ تاريخ العقد وحتى تاريخ الحكم فى الدعوى مع الزامه
المصرفات ومقابل الاتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون
كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦٨)
دعوى من مستأجر بطلب إنقاص الأجرة
بسبب نقص الانتفاع نقصاً كبيراً
مادة ١/٥٦٥ مدنى والمادتين ١ و ٢
من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه فى يوم

بناء على طلبتنقل الديباجة السابقة من الصيغة رقم
(٢٤).

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ لجر المعلن اليه للطالب الشقة
رقم الكائنة بالمنزل رقم بشارع قسم
..... بأجرة شهرية قدرها بقصد استعمالها
سكنياً خاصاً ونص البند من عقد الايجار على أنه يتجدد
تلقائياً ومنذ تاريخ العقد يقوم الطالب بأداء كافة التزاماته المقررة قانوناً
إلا أنه فوجيء بتاريخ بقيام المعلن اليه باقتطاع جزء من مدخل
العقار وأقام فيه بناء خشبياً ثم قام بتأجيره كمحل لبيع شرائط
الكاسيت والفيديو مما أدى الى نقص الانتفاع نقصاً كبيراً لشقة الطالب
ذلك أن دخول العقار أصبح يشكل إرهاباً للطالب وأسرته والمترددین
عليه فضلاً عما يجلبه محل بيع الشرائط وهو فى مدخل المنزل من
زحام وجلبة وضوضاء وهو ما يحق معه الطالب وعملاً بنص المادة
١/٥٦٥ من القانون المدنى أن يطالب بإنقاص الأجرة بما يوازى نقص
المنفعة سيما وأن المعلن اليه حقق منفعة من استغلاله لمدخل العقار على
حساب مصلحة المستأجرين وتطبيقاً لقاعدة الغرم بالغنم .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف الوارد بالصيغة
رقم (٢٤) ثم يقال :

ونلك لكى يسمع الحكم بإنقاص أجرة العين المؤجرة للطالب
والموضحة الحدود والمعالم يصدر الصحيفة الى مبلغ شهريا
بدلاً من الأجرة الحالية مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول
الحكم بالتنفيذ للعجل .

مع حفظ حق الطالب فى المطالبة بالتعويضات .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦٩)

دعوى من مؤجر بطلب فسخ عقد إيجار لترك العين

مواد ٤ و ٥ و ٥٨٨ مدنى والمادة ١/٨

ومادة ٢٩ من القانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم إلخ .

بناء على طلب

أنا محضر محكمة الجزئية انتقلت

فى تاريخه الى محل إقامة :

السيدة/ المقيمة طرف زوجها

السيد/ شارع متخاطباً مع

وأعلنتها بالآتى

منذ عام تستأجر المعلن اليها من الطالب الشقة رقم
بالمنزل الكائن بشارع بأجرة شهرية قدرها
وبتاريخ تركت المعلن اليها الشقة نهائياً ونقلت منها كافة
اثاثها ومحتوياتها فى اعقاب زواجها بالسيد/ واقامتها معه
بشقة بالعنوان عاليه ، وقد طالب الطالب المعلن اليها بتسليمه الشقة
لكونها خالية ولاستغنائها عنها ولعدم وجود اثاث او منقولات بها تكون
قيمتها ضامنة للوفاء بأجرة سنتين ، فضلاً عن أن ترك العين بغير
انتفاع يعرضها ويعرض العقار كله للخطر ، إلا أن المعلن اليها عمدت الى
اغلاق الشقة ودابت فى الآونة الأخيرة على إرسال الأجرة للطالب
بمقتضى إناذرات عرض على يد محضر، ونتيجة لهذا الموقف المتعنت
من جانب المعلن اليها فوجئ الطالب باستغاثه بعض الجيران على أثر
تسرب المياه من صنبور الشقة فبادر الطالب الى ابلاغ الشرطة حيث
تحرر المحضر رقم إدارى الذى ثبت فيه أن الشقة
خالية تماماً من أى اثاث او منقولات ، كما تحرر محضر آخر بتاريخ
..... ثبت منه وقوع اضرار بالعين وبالمبنى نتيجة غلق الشقة دون

انتفاع وقامت الجهات المختصة بوضع الشمع الأحمر على الشقة الذى لا يزال موضوعاً حتى الآن مما يدل على أن المعلن اليها تركتها نهائياً لأنها لو كانت مقيمة بها لكان رجال الشرطة الذين انتقلوا للمعاينة ووضع الأختام قد تخاطبوا معها ولكنها قد وقعت على هذه المحاضر وهو ما لم يحدث حيث جرى البحث بمعرفة هذه الجهات عمن يشغل العين التى عرضت العقار للتلف ولم يكن هناك من يشغلونها سواء المعلن اليها أو غيرها وهذا الدليل قاطع لأن ويؤكد ترك المعلن اليها للعين وتخليها عنها كما يؤكد وقوع الضرر بمصالح الطالب .

ومن المستقر عليه فى قضاء محكمة النقض أن التوك هو تخلى مستأجر العين المؤجرة بقصد الاستغناء عنها نهائياً . (الطعن رقم ٧٨٢ س٦٤ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢١ قاعدة رقم ١٦٤ ص ٨٩٠ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٢٢) .

وحيث أن المادة ٥٨٨ من القانون المدنى تنص على أنه : « يجب على من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محاصيل أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر » . وتقول للذكره الايضاحية لهذا النص أن من ضمانات الأجرة وضع منقولات فى العين المؤجرة تفى بالأجرة لمدة الايجار دون أن تزيد على أجرة سنتين فيوضع فى المنزل الأثاث وفى الحانوت البضائع والأدوات فلذا لخل المستأجر بالتزامه فى وضع منقولات فى العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقاً للقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٥٤٥) .

وهذا النص يسرى على كافة عقود الايجار الخاضعة لتشريعات الايجار الاستثنائية باعتباره الشريعة العامة أو المبادئ العامة فى القانون.

والمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين فإذا كانت منزلاً كانت المنقولات في العادة مفروشات وأمتعة منزلية (السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ج ٦ المجلد الأول بند ٣٥٤ ص ٤٩٢ ، ولما كان المستأجر ملتزماً بوضع منقولات في العين المؤجرة لضمان الأجرة على النحو الذي تقدم فإنه إذا لُخِلَ بالتزامه بأن لم يضع منقولات كافية من أول الأمر أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية وجب الرجوع إلى القواعد العامة وهذه تقضى بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ وله كذلك أن يطلب تعويضاً عما يصيبه من الضرر (السنهوري ، بند ٣٥٦ ص ٣٩٦ - للرجع السابق) .

وحيث أنه لما كانت المادة الرابعة من القانون المدني تنص على أن كل من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ، وكانت المادة الخامسة من ذات القانون قد قررت أن استعمال الحق يكون غير مشروع في أحوال منها إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ، وقد استقر قضاء محكمة النقض على أن مؤدى المادة الخامسة من القانون المدني أن المشرع اعتبر نظرية إساءة استعمال الحق من المبادئ الأساسية التي تنتظم جميع نواحي وفروع القانون ، والتعسف في استعمال الحق لا يخرج عن إحدى صورتين إما بالخروج عن حدود الرخصة أو الخروج على صورة الحق ، ففي استعمال الحقوق كما في إتيان الرخص يجب ألا ينحرف صاحب الحق عن السلوك المألوف للشخص العادي ، وتقدير التعسف والغلو في استعمال الحق وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو من إطلاقات محكمة الموضوع منبوك لتقديرها تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب عليها في ذلك لمحكمة النقض متى أقامت قضاها على أسباب كافية لحمله ومؤدية إلى النتيجة التي انتهت إليها ، وإذا استخلص الحكم في حدود سلطته التقديرية أن المصلحة التي يرمى الطاعن إلى تحقيقها استعمالاً لحقه مصلحة قليلة الأهمية لا تتناسب مع ما يصيب المطعون عليه من الضرر بسببها فإنه يكون قد

طبق صحيح القانون (الطعن رقم ٢٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥ قاعدة ٢٣١ ص ١٢٥٧ - مجموعة المكتب الفني السنة ٣٢ - الدائرة المدنية) .

وحيث أنه بتطبيق هذا المعيار على وقائع الدعوى الراهنة يتضح أن المعلن إليها تحتجز شقة لا تحتاج إليها بدليل تركها خالية ووجود الجمع الأحمر عليها حتى الآن في الوقت الذي يحتاج فيه الطالب (وهو شاب في مستقبل حياته) الى هذه الشقة للزواج فيها ولا يجد إزاء أزمة الاسكان الطاحن أي مكان يستطيع فيه أن يحقق هذه الرغبة المشروعة قانوناً وديانة إذ من غير المنطقي أو العدل أن يحشر هو وأخوته وأخواته في شقتهم التي يقيمون فيها حالياً ثم يضيف الى هؤلاء وأولئك زوجته التي يريد الاقتران بها، هذا ، مع ما استقر عليه الفقه والقضاء من أن الزواج من الضرورات الملحة التي تبرر الإخلاء فهي وإن كانت ضرورة تجاوزت عنها تشريعات الإسكان الاستثنائية إلا أن ذلك لا يمنع من قيامها والاعتداد بها في ظروف هذه الدعوى بالذات التي يجد فيها المالك شقة خالية تماماً لا ينتفع بها مستأجرها ولكنه يحتجزها لمجرد العناد واللبد ليس إلا ، وقد قضى بأن الزواج في حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة لأن العرف والتقاليد في مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار . (السنهوري - الوسيط ج ٢ مجلد ٢ بند ٦٧٣ ص ١١٥٨) .

وفضلاً عن قيام حالة الضرورة وثبوت استغناء المعلن إليها عن شقة التداعي فإن المعيار الذي أقرته المادة ٥ من القانون المدني سالفه الإشارة يقوم على تنظيم التوازن بين المصالح المختلفة فقد منحت الحقوق الشخصية للأفراد لحماية هذه المصالح فمادام أن المضايقات التي يتسبب فيها صاحب الحق لم يتجاوز حداً معيناً ولم يكن فيها ما يوجب الحد من مصالحه لضالة ما حدث من ضرر للغير فإن التوازن بين المصالح قائم وليس ثمة ما يدعو لتدخل القضاء ولكن إذا زاد الائتلاف والضرر لصاحب الحق عما يتحقق من نفع لصاحب الحق الآخر ويغوق في الوقت عينه ما قد يترتب على الحد من حقه فثمة

إخلال بالتوازن يوجب المساواة ، والمرجع إلى هذا المعيار في وضعه الصحيح بالنسبة لحقوق الأفراد فإنه يجب مع الموازنة بين ما يصيب الغير من ضرر بالغ وبين ما يتحقق من نفع قليل الأهمية لصاحب الحق في استعماله إياه أن تراعى مصلحة الجماعة بغير أن يقتصر على مصلحة الفرد وحده لتعرف ، إذا ما كان من الأجدي اجتماعياً الإبقاء على حق الشخص في استعماله أو العمل على تفادي الأضرار الناجمة للغير من استعماله إذ لا يمكن اكتشاف القياس الحقيقي لكل حق من حقوق الفرد إلا بتمحيص غرضه الاجتماعي والاقتصادي ومقارنة الأهمية في هذا مع أهمية المصالح المضادة (حسين عامر ، المسؤولية المدنية بند ٢٩٩ ص ٢٧١ ، الطبعة الأولى ، ١٩٥٦) ، وعلى هذا الأساس فإن المعلن إليها بحجزها شقة النزاع في الظاهر وتركها وتخليها عنها في الواقع يؤكد رجحان الضرر الذي يصيب الطالب على المصلحة التي تبغى هي تحقيقها ، بل أنه لا توجد للمعلن إليها أية مصلحة أصلاً في خصوص وقائع هذه الدعوى وهنا لا يبقى سوى الضرر البحث الذي يصيب الطالب وهو ما يستدعي تدخل القضاء لإعادة ميزان العدل الذي اختل ودفع الضرر (راجع في تفاصيل ذلك - السنهوري الوسيط ، الالتزامات بند ٥٦١ وما بعده) .

ولا مجال لحشد مزيد من الأحكام وآراء الفقهاء التي تستعصى على الحصر في تطبيق معايير التعسف ، وحسبنا أن نشير إلى أن أغلبية الفقه اعتبرت قيام مثل هذه الظروف خطراً ناهماً يبرر انعقاد اختصاص القضاء المستعجل بذاته ، إذ يجوز لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بطرد المستأجر إذا أساء استعمال العين المؤجرة استعمالاً يؤثر في كيانها أو في الغرض الأصلي من استعمالها أو إذا تعمد إحداث تلف فيها بغرض الإضرار بالمؤجر كترك الماء عمداً يسيل من الحنفيات لمدة طويلة بقصد إتلاف المباني . (محمد علي راتب ونصر الدين كامل ، قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السادسة ص ٤٨١ ، محمد عبد اللطيف ، القضاء المستعجل ، الطبعة الرابعة عام ١٩٧٧ ص ١٧٤ وما بعدها) .

وحيث أنه فى هدى ما تقدم كله يحق للطالب أن يطلب فسخ عقد الإيجار وما يترتب على ذلك من آثار أهمها إخلاء المعلن اليها والزامها بالتسليم تأسيساً على حكم المادة ٥٨٨ مدنى والمادتين ٤ و ٥ مدنى والمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيث أنه لا يوجد تصادم بين ما ورد بالقواعد العامة والقواعد الخاصة فى قوانين الإيجارات .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لى تسمع الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ
والزامها بتسليم الطالب العين موضوع العقد والموضحة الحدود والمعالم
بصدر هذه الصحيفة خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامها
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل الطليق
من قيد الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٠)
دعوى من مالك إلى مستأجر وحدة غير
سكنية بالاخلاء لعدم سداد الأجرة
وفقاً للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم بناء على طلب السيد/ المقيم / ومحله
المختار : مكتب الأستاذ المحامى بـ.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد/ المقيم متخاطباً مع :

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر المعلن إليه من الطالب
الحل التجارى الكائن بأسفل العقار رقم بشارع لممارسة
نشاط بأجرة شهرية قدرها

وبعد صدور القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ زادت أجرة العين بواقع
٣٠٪ من القيمة الايجارية للمتخذة أساساً لربط الضريبة على العقارات
المبينة وقت انشاءالعقار حسبما تضمنته نفاثر الحصر والتقدير
بمأمورية الضرائب العقارية دون الاعتداد بالأجرة الفعلية عند حساب
هذه الزيادة التى استمرت ثابتة بهذه النسبة لمدة خمس سنوات
فأصبحت تشكل الأجرة القانونية طبقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
وقدرها جنيه فى الشهر .

وحيث أن هذه الأجرة التى عناها المشرع بالقانون المشار إليه قد
زيدت إلى ثمانية أمثال وبالتالي أصبحت مبلغ فى الشهر كما أنه
بحلول شهر إبريل سنة ١٩٩٩ زادت هذه الأجرة بنسبة ١٠٪
فأصبحت فى الشهر .

وحيث أن المعلن إليه قام بحساب الزيادة دون مراعاة هذه القواعد

وعرض مبلغ كأجرة شهرية زعم أنها تلك التي وردت بالعقد الأمر الذى دعا الطالب إلى اعذاره بسداد الأجرة المشار إليها طبقاً لصحيح القانون ولكنه لم يمتثل .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائنة بجهة بجاستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق ايجارات / لسماعه الحكم باخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار إليه والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال مع المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاز المعجل بدون كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة حقه فى الحجز التحفظى على المنقولات الموجودة بالعين وفاء لئين الأجرة والمصاريف .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٧١)

دعوى تعويض ضد مالك لتعمده تعطيل المصعد
نهائياً مع طلب مستعجل بفرض الحراسة
مادة ٢٧٩ و ١/٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩
والمادة ١٦٣ من القانون المدني

إنه في يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحل المختار مكتب الأستاذ المحامي
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى محل إقامة :
السيد/ مالك المنزل رقم بجهة
..... والمقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

الطالب يستأجر الشقة رقم بالدور الخامس في المنزل
الملوك للمعلن اليه والكائن بجهة وذلك منذ خمسة عشر
عاماً ويصل الى الطابق المذكور بالمصعد الموجود بالعمارة منذ انشائها
وقد ناب المعلن اليه منذ شرائه للعمارة على الوقوف في سبيل انتفاع
السكان بالشقق المؤجرة لهم فأوقف المصعد منذ صيف عام
بحجة تعذر اصلاحه وظهر عدم صحة هذا الادعاء كما تسبب في عدم
وصول المياه الى مسكن الطالب بعد قيامه بتغيير المواسير التي تاكلت
ولم يتم باصلاحها وانتزع محرك المصعد وآلاته بحجة اصلاحه إلا انه لم
يقم بذلك مما يدل على انه قصد الى تعطيله نهائياً وحرمان المستأجرين
من استعماله .

وإذ كان ضمان انتفاع الطالب بمسكنه لا يتأتى إلا برفع يد المعلن
اليه عن إدارة العمارة ووضعها تحت الحراسة بصفة مستعجلة وتعيين
حارس على العمارة ليتولى ائارتها وصيانتها وأجراء الاصلاحات

الضرورية مع التصريح له بشراء مصعد جديد وتركيبه فيها وتشغيله كل ذلك على حساب المعلن اليه خصمًا من الأجرة المطلوبة من المستأجرين .

وحيث أن هذا الطلب المستعجل لا يمنع من طلب الزام المعلن اليه بأن يؤدي للطالب تعويضاً قدره عما أصابه من إضرار مادية وألمية عملاً بالمادة ١٦٣ مدنى لتوافر أركان المسؤولية فى حقه وحيث أن عقود الايجار المحررة مع المالك السابق تشير الى حق المستأجرين فى استعمال المصعد وقد انتقلت هذه العقود بما تتضمنه مع حقوق والتزامات بما لا محل معه لأن يتنصل المعلن اليه من الالتزام باستمرار تشغيل المصعد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه الخ وذلك لى يسمع الحكم بما يلى :

أولاً : بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على المنزل الموضح الحدود والمعامل بصدر هذه الصحيفة والملوك للمعلن اليه وتعيين الطالب (أو حارس الجدول صاحب الدور) حارساً عليه بلا أجر لاستلامه وإدارته وتحصيل الأجرة وشراء مصعد جديد من حصة الربع والانفاق على الاصلاحات الضرورية ريثما ينتهى النزاع فى هذا الشأن رضاء أو قضاء .

ثانياً : وفى الموضوع الزام المعلن اليه بأن يؤدي للطالب مبلغ على سبيل التعويض عن الأضرار المادية والألمية التى أصابته نتيجة خطأ المعلن اليه مع الزامه للمصروفات ومقابل الأتعاب فى هذين الشقين من الطلبات وشمول الحكم فى الشق الموضوعى بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .

ولأجل العلم

(١) إذا كان عقد الإيجار قد تضمن بهذا ينص على أن استعمال المصعد منحة من المالك وليس حقاً للمستأجر فإن ذلك يستفاد منه أن العقد اعفى المالك من الالتزام بصيانة المصعد ، لكن إغفال الحكم بحث نفاذ المستأجرين من أنه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ يعتبر خطأ وقصوراً يعيب الحكم (الطعن رقم ٤٦ لسنة ٣٦ جلسة ١/٦١/٧١ قاعدة ١١٦ ص ١٠٧ سنة ٧٣) .

صيغة رقم (٧٢)

دعوى اثبات حالة وتعويض عن الإخلال بعقد
ايجار تمويلي وفقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥
ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاقتصاد
والتجارة الخارجية رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/ بصفته الممثل
القانوني لشركة والمقيم ومحل المختار مكتب
الاستاذ/

أنا/ المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى :

السيد/ بصفته العضو المنتدب والممثل
القانوني لشركة ويعلن مقرها بجهة
متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

الطالب يمتلك قطعة الأرض الكائنة بجهة والمحددة
الحدود والبالغ مساحتها وقد اتفق مع المعلن اليه باعتباره
يتولى إدارة شركة مساهمة تقوم بعمليات الايجار التمويلي (١)
للمشروعات الانشائية العقارية وتحرر عقد بين الطرفين مؤرخ

(١) الايجار التمويلي صورة من تمويل المشروعات التجارية والصناعية ويتحدد
الإطار القانوني لعقد الايجار بأن يتم في صورة عينية إذ تكون الأرض التي
تقام عليها الانشاءات مملوكة ابتداء للمستأجر الذي يرغب في الحصول على
التمويل ثم يقوم بعد ذلك باستئجار للمأني من المؤجر الذي قام بالانشاء -
راجع القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وانظر في تفاصيل هذا الموضوع - الايجار
التمويلي للدكتور حسام الدين عبد الغني الصغير ص ٨ و ٩ طبعة ١٩٩٤ .

..... تضمن التزام المعلن اليه باقامة (تذكر الانشاءات المتفق عليها في العقد) وذلك في مدة اقصاها على أن يدفع الطالب مبلغ سنوياً ولدة عشر سنوات تصبح بعدها هذه الانشاءات ملكاً للطالب .

وحيث أنه لدى تنفيذ العقد فوجيء الطالب بأن المعلن اليه لم يتم بتنفيذ بعض الأعمال الضرورية (تذكر هذه الأعمال) رغم قيام الطالب بالوفاء بكافة التزاماته وهو إخلال بشروط العقد يحق للطالب اثباته بصفة مستعجلة مع المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت شركته .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من صباح يوم للموافق لكي يسمع الحكم بما يلي :

أولاً : بصفة مستعجلة بتدب خبير لإثبات حالة المنشآت ومدى تنفيذ العقد .

ثانياً : بإلزام المعلن اليه بأن يؤدي للطالب بصفته مبلغ يوازي الخسارة التي حلت به نتيجة الإخلال بتنفيذ العقد .

ثالثاً : إلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٣)

دعوى ضد مؤجر بطلب صحة إقرار ثارت بمحرر عرفى
مادة ٦ من القانون ١٣٦/٨١ ومادة ٤٥ من قانون الاثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
ما هو (شقة أو مكان أو مخزن ... الخ) وذلك بالعقار الكائن بجهة
..... بأجرة شهرية قدرها بقصد استعماله (سكن
خاص أو مكتب أو نشاط كذا ... الخ) .

وتقاضى المعلن اليه من الطالب عند تحرير العقد مبلغ
هو عبارة عن أجرة سنتين طبقاً للمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١
إلا أن المعلن اليه رفض إثبات هذا المبلغ فى عقد الإيجار وإنما كتب بخطه
إقراراً يفيد استلامه لهذا المبلغ .

وحيث أن هذا الإقرار لا يعدو أن يكون ورقة عرفية قد تكون مثار
منازعات فى المستقبل مما يحق معه للطالب أن يطلب الحكم بصحة
الإقرار وصحة التوقيع على هذه الورقة .

بنشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكاليف

وذلك لسماعه الحكم بصحة الإقرار الصائر منه بتاريخ
لصالح الطالب مع تحمل الطالب لمصروفات الدعوى ومقابل الأتعاب
فيها .

ولأجل العلم .

(١) تنص المادة ٤٥ من قانون الاثبات على أنه « يجوز لمن بيده محرر غير رسمي أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه يخطه أو بإمضائه أو بختمه أو ببصمة أصبعه ولو كفى الالتزام الولد به غير مستحق الأثناء ويكون ذلك بدعوى أصلية بالاجراءات المعتادة .

صيفة رقم (٧٤)

دعوى من مؤجر ضد مستأجر بطلب إعادة الحال الى ما كانت عليه والتعويض مادة ١/٥٨٠ مدنى

إنه فى يوم (١)

ينقل النيابة من الصيفة رقم (٧٤) .

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر المعلن اليه من
الطالب ما هو « يذكر محل الإجارة كان يكون شقة أو دكاناً
أو مخزناً أو جاراجاً الخ » .

وذلك بقصد استعماله بأجرة شهرية قدرها
ونص البند من العقد على أنه يحظر على المستأجر أن
يجرى أية تعديلات أو إحداث فى العين بدون موافقة المؤجر (الطالب) .

ولما كان المعلن اليه قد خالف هذا الشرط وخرج على هذا الالتزام
بأن أقام بعض الحوائط وأزال جزءاً من العמוד الخرسانى الذى يحمل
أرضية البلكونة بقصد تقفيلها بالألومنيوم وأزال أرضية الشقة مما سبب
حدوث بعض الشروخ فى سقف وجدران الشقة السفلى وقد أثبت
الطالب هذه المخالفات بمقتضى محضر المعاينة الذى أُجرى بتاريخ
..... (أو بمقتضى دعوى اثبات الحالة المستعجلة رقم).

وحيث إن المادة ١/٥٨٠ من القانون المدنى نصت على أنه لا يجوز
للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا

(١) الدعوى رقم ٦٦٤ لسنة ١٩٩١ م.ك جنوب القاهرة - وقد حكم فيها بانقطاع
سير الخصومة لوفاء المدعى الى رحمة الله واثناء تناولها قامت الجهة الانارية
بالاشتراك مع المدعى عليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه .

كان التغيير لا ينشأ منه أى ضرر للمؤجر ، فإننا أحدث المستأجر تغييراً
فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة
السابقة جاز الزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض
إن كان له مقتضى (مادة ٢/٥٨٠ مدنى) .

ولما كان الطالب قد أُنذر المعلن اليه بتاريخ بإعادة الحالة
الى ما كانت عليه (١) ، لكنه لم يمثل .
أو

ولما كان من غير المجدى طلب إعادة الحال الى ما كانت عليه بعد أن
غَيِّرَت معالم العين تماماً وأصبح من المستحيل إعادتها الى حالتها
السابقة (٢) .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر

ينقل التكليف الوارد الصيغة رقم (٢٤) ثم يقال ..

وذلك لسماعه الحكم بالزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه
وتعويض الطالب بمبلغ عن الأضرار التى أصابت العقار وفقاً
لما يقدره أهل الخبرة والزامه بالمسروقات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم
بالنفاذ المعجل المطهر من قيد الكفالة .
ولأجل العلم .

(١) هذا إذا كان التغيير الذى تم فى العين من الممكن إعادته بسهولة .

(٢) هذا إذا كان التغيير شاملاً بحيث أزيلت بعض معالم العين بما يستحيل معه
إعادتها لوضعها السابق .

صيغة رقم (٧٥)

دعوى الزام بإزالة منشآت مخالفة أقيمت
بدون ترخيص على المرافق المشتركة للعقار

مواد ٤ وه من قانون ٧٦/١٠٦

المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ٨٣

ومادة ٢٨ من قانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى

أنا للحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/ محافظ بصفته ويعلن بهيئة قضايا
الدولة بجهة متخاطباً مع

(٣) السيد/ رئيس حى بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
الأول الشقة السكنية الكائنة بالدور الأول فوق الأرضى بالعقار رقم
..... الكائن بجهة بأجرة شهرية قدرها
وبتاريخ ترك مستأجر الدور الأرضى (أسفل شقة الطالب)
شقة فقام المالك (المعلن اليه الأول) بتحويلها الى نكاكين وتنتج عن ذلك
ازالة الحوائط الحاملة وبعض الخرسانات العلوية ورفع حائط الشقة
سكن الطالب وهو الحائط الفاصل بين الصالة والحجرة للمطلة على
الشارع العمومى وأدى ذلك أيضاً الى هبوط أرضية شقة الطالب كما قام

المعلن اليه الأول بالبناء فى الفراغات التى كانت حديقة للمنزل طبقاً
للترخيص الممنوح له عند بدء البناء وقد أصبحت أرضية شقة الطالب
متوازية مع سقف الدكاكين الأمر الذى ترتب عليه حدوث سرقة فى
شقة الطالب لسهولة التسلق وقد تحرر بذلك المحضر رقم
جنح وقيد ضد مجهول .

وحيث أن ما اتاه للمعلن اليه يشكل مخالفة صارخة لخط التنظيم
والبناء بدون ترخيص وهدم بعض أجزاء العقار دون ترخيص وإزاء
الأضرار التى حلت بالطالب فقد أرسل شكوى الى المعلن اليه الثالث
قيدت تحت رقم بتاريخ وقامت جهة الاسكان
التابعة له بتشميع المحلات المخالفة وذلك برقم إلا أن الطالب
فوجئ بعد ذلك بأيام وفى بفك الاختتام ومباشرة المحلات
المخالفة لتجهيزات افتتاحها فأبلغ قسم شرطة بهذه المخالفة
الجديدة حيث قيد البلاغ برقم كما أرسل فى نفس اليوم
إنذاراً على يد محضر للمعلن اليهم بتاريخ حيث علم الطالب
أن بعض المسؤولين فى إدارة الاسكان التابعة فى الحى يجاملون المعلن
اليه الأول ويقفون وراء مخالفاته لحاجة فى أنفسهم كما أشاع المعلن اليه
الأول أنه سدد الغرامة المحكوم بها عن هذه المخالفات البنائية وهى أمور
لو صحت فإنها تشكل استمراراً فى خرق القانون .

وحيث أنه لم يعد أمام الطالب ثمة مناص من اللجوء الى القضاء
إزاء هذه المخالفات الصارخة للقانون رقم ٧٦/١٠٦ بشأن توجيه أعمال
البناء والمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نتيجة انتقاص المزايا
التى كان الطالب يتمتع بها والاقبال من منفعة العين وحرمانه من
استعمال مرافق العقار على الوجه الأمثل نتيجة البناء على هذه المرافق
المشتركة .

وحيث أن الطالب إنذر المعلن اليه الأول فى مواجهة الآخرين بإنذار
على يد محضر مؤرخاً لإعادة الحال الى ما كانت عليه إلا أنه
لم يمثل كما لم تحرك الجهات الحكومية ساكناً إزاء هذه المخالفات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة المعلن اليهما الثانى
والثالث الحكم بإزالة المنشآت المخالفة للمقامة بدون ترخيص فى المرافق
المشتركة للعقار سكن الطالب الموضح الحدود والمعالم بصلب الصحيفة
والزام المعلن اليهما الثانى والثالث بتنفيذ الحكم وإعادة الحال الى ما كانت
عليه بنفقات ومصروفات على حساب المعلن اليه الأول مع تحميله
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل الطليق
من الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٦)

دعوى بطلب الزام مالك العقار بإعادة بناء ما تهدم
بنفقات على حسابه واحتياطياً الاذن للطالب بالبناء
والتأجير للغير وخصم ما أنفقه من الأجرة
مادة ٨٦٠ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ للحامى
أنا محضر محكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل إقامة :
السيد / والمقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالأتى

يمتلك للمعلن اليه الشقة رقم بالمنزل رقم
بشارع وهى شقة كائنة أسفل الشقة التى يمتلكها الطالب فى
ذات العقار وقد قام المعلن اليه فى الآونة الأخيرة بهدم بعض الحوائط
لفتح حجرتين على صالة شقته ثم أحضر بعض الماكينات التى تدار
بالموتورات الكهربائية وأحال شقته الى ورشة تفصيل ملابس جاهزة
ونتج عن هدم الحوائط وإدارة الماكينات حدوث تصدعات فى أرضية
وحوائط شقة الطالب فقام بإثبات هذه الحالة بالمحضر رقم
لسنة إدارى قسم شرطة ويعد مرور شهر على
اثبات الحالة فوجيء الطالب بانتهيار بعض الحوائط والأسقف فى شقة
المعلن اليه وترتب على ذلك انهيار جزء من أرضية شقة الطالب وبعض
الحوائط حتى أصبح البناء غير صالح للسكنى فاضطر الطالب الى أخلائه
ثم طالب المعلن بإعادة بناء السفلى وفقاً لما يقضى به القانون وعلى نفقته
الخاصة إلا أنه رفض رغم أنه هو المتسبب فى انهيار المبنى.

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ٨٦٠ من القانون المدني التي تقضى بأنه « إذا تهدم البناء وجب على صاحب السفلى أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفلى إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفلى على نفقة صاحبه وفي هذه الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ندمته ويجوز له أيضاً أن يحصل على إذن في إيجار السفلى أو سكناء استيفاء لحقه » .

وحيث أنه في ضوء هذه النصوص فقد قام الطالب باعذار المعلن إليه بمقتضى ائذار على يد محضر مؤرخ لكي يقوم ببناء سفله إلا أنه رفض التنفيذ في المدة المحددة بالانذار مما يحق معه للطالب أن يقوم هو بالبناء على نفقة المعلن إليه واستثناء ما أنفقه خصماً من مقابل الانتفاع بالسفلى (شقة المعلن إليه) بعد بنائه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن إليه

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة أصلية : بالزامه بأن يعيد بناء السفلى على نفقته الخاصة في مدة اتصاها واحتياطياً : التصريح للطالب بالبناء مع الآن بتأجير العين ويعد استثناء كامل ما أنفق والفوائد القانونية تسليم العين للمعلن إليه مع إلزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ للمعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم

صيغة رقم (٧٧) دعوى من مالك بالوقت ضد قرية سياحية بطلب فسخ العقد والتعويض

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى

أنا للحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ عن نفسه ويصفته مالكا للقرية
السياحية المسماة SEA-Queen بمنطقة الغرقة بالبحر الأحمر ويعلن
بمقرها بجهة متخاطبا مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بنظام المشاركة بالوقت Time share مؤرخ
تعاقد الطالب مع المعلن اليه على امتلاك وحدة بالقرية تتسع لأربعة
أشخاص ونص فى العقد على أن يشتري الطالب حصة تتكون من جزء
من الأرض والمبنى الخاص بالوحدة السياحية السكنية على الشيوع مع
باقى ملاك الحصص وأن المعلن اليه سيقوم بتسجيل هذه الحصة
بالشهر العقاري أرضاً ومبان لصالح الطالب فور الانتهاء من بيع كافة
حصص القرية أو فى خلال سنة أيهما أقرب كما نص بالعقد على أن
الوحدة مؤثثة بأربعة أسرة للنوم وأنتريه للصالة ومطبخ كامل بالثلاجة
والموقد الكهربى وجهاز تلفزيون ملون يدخل فى إطار برنامج الدوائر
التلفزيونية المغلقة التى تنتفع بأطباق استقبال مركزية Central Dish
لخدمة جميع النزلاء .

كما أئفق فى العقد على أن الطالب يتمتع بالموسم السياحى
المتوسط لمدة خمسة عشر يوماً سنوياً تقع فى الأشهر من أبريل الى
يونيه من كل عام وقد سدد الطالب مقدم الثمن كاملاً وهو مبلغ
..... جنيه مصرى مضافا إليها مبلغ دولاراً أمريكياً

فضلاً عن رسوم العقد وقدرها ونفقات الصيانة العامة بالقرية بمقدار حصة الطالب وفى حدود مبلغ سنوياً .

وحيث أن المعلن اليه نفذ التزاماته بالنسبة لموسم العام السابق إلا أنه فى هذا العام حين توجه الطالب للقرية فوجيء بشغل جميع الأعيان بها كما فوجيء بأن حصته المحددة طبقاً للوقت المتفق عليه قد تغيرت كما أقاد المشرفون الإداريون على القرية وبدون أن يستأذن الطالب فى هذا التغيير أو يخطر به من جانب المعلن اليه ونتج عن ذلك عدم استطاعة الطالب قضاء الوقت المتفق عليه الأمر الذى سجله الطالب بمقتضى المحضر الإدارى رقم لسنة إدارى الفردقة كما تبين للطالب أن جميع حصص القرية قد بيعت ومع ذلك لم يتخذ إجراءات التسجيل وفقاً لما ينص عليه العقد .

ولما كان الطالب لم يتوان فى تنفيذ كافة التزاماته وسداد كل ما هو مستحق عليه من نفقات كما أنه سدد كامل الثمن ومن ثم فقد أصبح إخلال المعلن اليه بشروط العقد لا يقوم على أى سند من الواقع أو القانون وهو ما يحق معه أن يلجأ الى القضاء بطلب فسخ العقد وقد أئذر المعلن اليه بتاريخ بأنذار على يد محضر بسرعة الوفاء بالتزاماته إلا أنه قد مضت مدة الإنذار دون أن يحرك ساكناً .

بخاء عليه

لنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة إجراءات الكانة مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بفسخ عقد المشاركة بالوقت Time share للموضح بصدر هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار وكذا إلزام المعلن اليه بأن يؤدي للطالب تعويضاً قدره عن الأضرار التى أصابته من جراء الإخلال بالعقد والمصروفات والنفقات المادية التى أنفقها الطالب والزامه بمصروفات هذه الدعوى ومقابل الأتعاب فيها وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٨)
دعوى براءة ذمة من التزامات
ناشئة عن وعد بالايجار
مادتان ١٠١ و ١٠٢ مدنى

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ اتفق الطالب مع المعلن اليه بحضور شهود على أن يتنازل المعلن اليه عن عقد ايجار الشقة رقم الكائنة بالدور الخامس بالعقار رقم بجهة والتي استأجرها المعلن اليه من المدعو وذلك مقابل مبلغ تسلم المعلن اليه منها مبلغ نقداً والباقى وقدره تسلم بها ثلاثة شيكات مسحوبة من الطالب على بنك مصر فرع قيمة كل شيك الأول رقمه يستحق السداد فى والثانى رقمه يستحق السداد فى والثالث رقمه يستحق السداد فى وتعهد المعلن اليه فضلاً عن التنازل عن عقد الايجار وتسليم العين للطالب أن يستوقع مالك العقار على العقد (اعتباراً من أول أكتوبر وباجرة شهرية قدرها جنيهاً لحين تقدير لجنة الايجارات .

وحيث أن المعلن اليه بعد أن تقاضى العربون الخفى وتسلم الشيكات الثلاث البالغ قيمتها بدأ يتهرب من الطالب ويماطل فى تسليم عقد الايجار موقعاً منه ومن المالك مما اضطر الطالب الى مواجهته فتراجع وادعى أن الشقة قد استردها المالك وقام برد المبلغ النقدي للطالب وكذلك الشيكات الثلاثة .

وحيث أن هذه الشيكات ظلت فى حوزة المعلن اليه فترة من الوقت مما يحتمل معه أن يكون قد قام بتصويرها ضوئياً فى محاولة لاتخاذ أى اجراء بها مستقبلاً خاصة بعد أن اتضحت سوء نيته وسلك مسلكاً

ملتويًا يتسم بالخداع والكذب وخصوصاً أن صورة هذه الشيكات البنكية قد يؤخذ بها أمام القضاء الجنائي والمدني .

وحيث أن المعلن اليه لا يداين الطالب بشيء ومن حق الطالب الحصول على حكم ببراءة ذمته من الدين الوارد بالشيكات المشار اليها وذلك بمصاريف على حساب المعلن اليه الذي كان الخطأ في جانبه والذي حدث بوعوده ونكل بعهوده .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

لكي يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من الدين الوارد بالشيكات الموضحة تفصيلاً بصدر الصحيفة مع إلزامه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٩)

دعوى من مأمور اتحاد ملاك ضد مالك عضو
فى الاتحاد بطلب تعويض وإعادة الحال الى
ما كانت عليه

مواد ٤ و ٥ و ١٦٣ و ٨٥٧ مدنى
ومادتان ٤ و ٥ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ المعدل
بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٨٣
والمادة ٧٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل
بالقانون ٨١/١٣٦

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ بصفته مأمور اتحاد ملاك
العمارة رقم بجهة قسم والمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ المحامى

انا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

الطالب يمثل قانوناً جميع ملاك العمارة رقم والكائنة
..... والبالغ عددهم مالكا بما فيهم المعلن اليه الذى يمتلك
الوحدة رقم بالدور بنفس العمارة .

ويتاريخ تلقى الطالب بلاغاً مكتوباً من أحد الملاك بالعمارة
تضمن أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحة مقاس ٤٠ × ٤٠ سم فى أحد
الأعمدة الخرسانية المارة بشقته مع قيامه بنشر حديد التسليح بداخل
هذه الفتحة كما أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحتين أخريين بالكمره
المسلحة الرابطة للعمود الخرسانى مع نشر حديد التسليح بالكمره
بغية وضع شفاطات مكانها .

ولخطورة العمل الذى يقوم به المعلن اليه فقد توجه اليه الطالب فوراً محاولاً تنبيهه بالحسن الى تدارك هذا الخطأ ووقف هذه الأعمال الضارة بسلامة المبنى إلا أنه رفض مما اضطر الطالب - إخلاء لمسئوليته أمام الملاك الذى يمثلهم قانوناً - الى ابلاغ الشرطة وتحرير المحضر رقم إدارى قسم بتاريخ ثم قدم الطالب شكوى مكتوبة الى رئيس الوحدة المحلية التى يقع فى دائرتها العقار قيئت برقم كما أبلغ الطالب الشركة التى نفذت أعمال البناء باعتبارها صاحبة الامتياز على الأرض فضلاً عن كونها عضواً فى الاتحاد بقوة القانون نظراً لعدم سداد باقى أقساط الشقق المباعة ومن بينها شقة المعلن اليه ، وبمجرد أن شعر المعلن الى بتحريك الجهات المسئولة وحضور أحد مهندسى إدارة الإسكان بالوحدة المحلية لمعاينة مكان الاتفاق بالمر بوضع شفاطين هوائيين فى الفتحتين اللتين لجراهما فى الكمرة المسلحة كما قام بسد الفتحة الموجودة فى عامود الخرسانة المسلحة وذلك كله بطريقة بدائية غير فنية اتسمت بالعجلة بهدف طمس آثار المخالفة ، وإمعاناً فى الخطأ فقد قام المعلن ليه بتغطية فتحة العمود بالقيشانى طناً منه أنه بذلك قد أخفى آثار خطئه للجسيم ناسياً أن آثار هذه الفتحات وآثار نشر حديد التسليح بانية للعيان ويمكن رؤيتها من الشارع العمومى فضلاً عن أن جسم المخالفة يبدو لأى انسان حتى ولو كان يجهل أبسط شئون الهندسة المعمارية إذ من الأمور البديهية أن كسر الخرسانة ونشر حديد التسليح وإحداث مقطع فى العمود الى الأعمدة المجاورة وهو ما يؤدى عاجلاً أو آجلاً الى انهيار العقار .

وحيث أن أهل الخبرة قد أبدوا خطورة هذا الوضع بمقتضى تقارير فنية سيما وأن من بين الملاك فى العمارة لكثير من مهندس معمارى وقد نصح الجميع بدعوة الجمعية العمومية الى اجتماع طارئ يحضره المعلن اليه لمحاولة ايجاد حل للموضوع وبالفعل انعقدت الجمعية بتاريخ وبدلاً من أن ينزل المعلن اليه على إجماع الحاضرين امتثالاً لأحكام المواد ٤ و ٥ و ٨٥٤ ، ٨٥٧ من القانون المدنى ونصوص نظام اتحاد الملاك إلا أنه عمد الى إفشال الاجتماع مما لم يعد معه ثمة مندوحة

من الالتجاء إلى القضاء لدفع هذا الخطر الذي يهدد سلامة الأرواح والممتلكات .

ولما كانت المادة الرابعة من القانون المدني تنص على أن : « من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر » وكانت المادة الخامسة تنص على أن : « يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية :

(أ) إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير .

(ب) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها .

(ج) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة .

ونصت المادة ١٦٣ مدني على أن : « كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض ونصت المادة ٨٥٧ من ذات القانون على أن : « كل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعت له على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم ولا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين ، كما أن المادتين ٤ و ٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢ وضعتا أحكام وضوابط البناء ، ونصت المادة ٢٣ من النظام النموذجي لاتحاد ملاك العقارات الصابر بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ٧٩ نفاذاً لنص المادتين ٧٣ و ٧٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اختصاص مأمور الاتحاد في الأحوال العاجلة بقولها : « للمأمور الاتحاد في الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية في أول اجتماع تالي لإقرار ما تم » .

وحيث أنه في ضوء أحكام هذه النصوص مجتمعة يحق للمطالب

بصفته أن يطلب الزام المعلن اليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه على نفقته الخاصة وكذا الزامه بتعويض الأضرار التي حلت بالعقار نتيجة خطئه المتعمد والتمادي في هذا الخطأ وقد ثبتت هذه الأضرار وحجم الأخطاء بمقتضى تقارير المهندسين الاستشاريين ومهندسى الإسكان بالوحدة المحلية وكذا بموجب الدعوى رقم لسنة باثبات الحالة وهذه المستندات موجودة تحت يد الطالب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ.

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدي للطلاب مبلغ كتعويض عن الأضرار التي حلت بالعقار نتيجة خطئه وكذا الزامه بأن يعيد الحال الى ما كانت عليه بنفقات على حسابه الخاص والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٠) دعوى تزوير أصلية على عقد إيجار مادة ٥٩ اثبات

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد إيجار شقة خالية مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مواصفات الشقة والأجرة) وقد تسلم الطالب الشقة بعد تحرير العقد بثلاثة أشهر ونقل اليها منقولاته وأثاثه وفى أول الشهر التالى عرض الطالب الأجرة على المعلن اليه إلا أنه رفض استلامها وطلب مبلغاً يجاوز للنصوص عليه فى العقد وزعم أن الطالب وقع له على عقد إيجار بالأجرة الزائدة التى يدعيها فقام الطالب بإيداع الأجرة فى مأمورية العوائد المختصة طبقاً للمادة ٢٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

وحيث أن الطالب يخشى من الاحتجاج عليه مستقبلاً بعقد إيجار مزور ومن ثم يحق له عملاً بنص المادة ٥٩ من قانون الاثبات أن يرفع هذه الدعوى بطلب إلزام المعلن اليه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده للطعن عليه بالتزوير .

لو وحيث أن الطالب علم أن المعلن اليه يدعى بوجود عقد إيجار عين مفروشة تحت يده منسوباً توقيع الطالب عليه على خلاف الحقيقة والواقع ويخشى الطالب الاحتجاج عليه مستقبلاً بهذا العقد المزور .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التوكليف .

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده والخاص بالعين التى يستأجرها الطالب والموضحة المعالم بصدر الصحيفة وكذلك الحكم برده ويطلانه مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨١)

دعوى بطلان عقد إيجار وعدم

الاعتداد بتصرف مخالف للقانون (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / وعلى طلب السيد /

وعلى طلب السيد / وعلى طلب السيدة /

والجميع يتخذون لهم محلاً مختاراً مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى حيث إقامة كل من :

(١) السيد / عن نفسه ويصفته مأمور اتحاد ملاك العقار والمقيم بنفس العقار بالشقة رقم متخاطباً مع

(٢) السيد / مالك الدكان رقم بالعقار متخاطباً مع

(٣) السيد / مالك الدكان رقم بنفس العنوان وشريك الثانى ومقيم به متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

(١) الطالب الأول مالك للوحدة رقم بالعقار ، والثانى مالك للوحدة رقم بنفس العقار ، والثالث مالك للوحدة رقم ، والرابعة مالكة للوحدة رقم بذات العقار .

أما المعلن إليه الأول فهو مالك للوحدة رقم مأمور اتحاد ملاك العقار سالف الذكر .

ويتاريخ اشترى المعلن إليهما الثانى والثالث الدكانين رقمى

(١) الدعوى رقم ٧٧٠٦ لسنة ٢٠٠٢ م. ك جنوب القاهرة .

.....و..... بالعقار المذكور وقاما بفتحهما محلاً واحداً لاتخاذ
كنشاط ومنذ قام المذكوران بإحضار عمال بأشروا
أعمال الهدم والتكسير للحوائط أمام الدكانين حتى وصيف الشارع ثم
استوليا على الفراغات الموجودة شرق وغرب وجنوب العقار حتى شارع
..... الذى لا يوجد عليه أى مدخل من مداخل العقار ولا أى دكان
من الدكانين ، وهذه الفراغات تبلغ مساحتها حوالى متر مربعاً وهى
من المرافق المشتركة المخصصة لخدمة جميع ملاك العقار كما شرعا فى
تثبيت لافتات وقفل للمر الغرى المثل على الحديقة المواجهة لشارع
..... وكل ذلك بالمخالفة لقوانين تنظيم وتوجيه أعمال البناء والأوامر
العسكرية وبالمخالفة للرسومات الهندسية للدكان .

(٢) بتاريخ أبلغ الطالب وبعض الملاك قسم الشرطة
وتحرر بذلك محضر تعهد فيه المعلن إليه الثانى بوقف هذه الأعمال
المخالفة ثم باشر الطالبون بإرسال إنذار على يد محضر بتاريخ
إلى المعلن إليهم منبهاً الأول بصفته مأموراً للاتحاد إلى هذه المخالفات
طالباً منه سرعة التدخل لوقف عملية الإستيلاء على الفراغات أسفل
العقار حتى لا تصبح بعد ذلك أمراً واقعاً إلا أنه للأسف لم يفعل أى
شئ .

(٣) بل إن الطالبين فوجئوا بأن المعلن إليه الأول حرر عقداً بتاريخ
..... بينه وبين المعلن إليه الثانى ودون علم الملاك أو موافقتهم ،
وجاء فى هذا العقد وهو عقد إيجار لمدة عشرين سنة لأجزاء من المرافق
المشتركة بالعقار والتى لا يجوز قانوناً تأجيرها أو تقرير أى حق انتفاع
عليها لأحد حتى ولو كان من الملاك ، وجاء فى تمهيد العقد أن المستأجر
(المعلن إليه الثانى) يمتلك الحظين أسفل العقار لإستعمالهما وأنه
يرغب فى تأجير المر المواجه بطول العقار والذى يقع بين الأعمدة
الحاملة للعقار وحائط المحل بمساحة إجمالية قدرها ستين متراً مربعاً
وذلك بقصد استخدامه فى عرض الأجهزة والمعدات والمعرضات
الخاصة بالنشاط الذى يزاوله .

(٤) كما جاء فى التمهيد أن الجمعية العمومية للاتحاد وافقت

بتاريخ تفويض مجلس الإدارة فى اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتأجير حق الانتفاع بالممر وأن مجلس الإدارة وافق فى على تأجير حق الانتفاع بالممر لمدة عشرين سنة وبقيمة إيجارية قدرها سنوياً تزداد بنسبة ١٥ ٪ كل خمس سنوات ، ونص البند الثالث من العقد على أن الطرف المؤجر (المعلن إليه الأول) يقر بخلو الممر المؤجر للمعلن إليه الثانى من أى حق آخر للغير أو أى تعاقبات سابقة ترتب أى حقوق ارتفاق للغير ظاهرة أو خفية وأنه يضمن منع التعرض وأن هذا الالتزام يسرى أيضاً فى حق من يخلفه (أى يخلف المعلن إليه الأول بصفته) .

(٥) ونص البند السادس من العقد على أن منته عشرين سنة تبدأ من استلام الممر وهى قابلة للتجديد لمدة أخرى ، وجاء بالبند السابع أن القيمة الإيجارية هى مبلغ عن الـ ٥ سنوات الأولى تزداد بنسبة ١٥ ٪ عن كل خمس سنوات تالية ويكون الدفع على فترات فى أكتوبر / يناير / إبريل / يونية ، وجاء بالبند الحادى عشر أن الطرف المستأجر « المعلن إليه الثانى » من حقه استغلال المكان لعرض وبيع الأجهزة والأثاث والبضائع والمعرضات الخاصة بالمحل .

وحيث أن ما جاء بالعقد سالف الذكر لا يقوم على سند من الواقع أو القانون كما يخالف لائحة النظام الأساسى لاتحاد الملاك وبالتالي فهو باطل بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الإجازة وذلك على التفصيل التالى :

أولاً - من المقرر أن مأمور اتحاد الملاك ليس مالكا للمبنى ولا للأجزاء المشتركة فيه وإنما له فقط سلطة الإدارة بالوكالة عن جميع الملاك فإذا خرج عن هذه الوكالة وجبت مساءلته والمقصود بالإدارة على نحو ما استقر عليه الفقه والقضاء هو الإدارة للعتاة كاستئجار بواب للعمارة أو بستاني للحديقة أو وقف تشغيل أحد المصاعد بضع ساعات للصيانة أو إصلاح برج السلالم أو ترميم بعض الجدران والأعمدة وغير ذلك من الأعمال التى تتضمن حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وترميمها ، أما أعمال الإدارة غير للعتاة كتعديل تخصيص أجزاء للمبنى أو إحداث تعديلات فى الأجزاء المشتركة فلا بد أن يؤخذ فيها

موافقة جميع الملاك عملاً بنص المادة ٢/٨٥٧ من القانون المدني ، وقد تأكد هذا المعنى بما ورد بالمادة ٢٧/٢ من النظام التموني لاتحاد الملاك الصادر بالقرار المنفذ للقانون من أنه لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين ، وقد نقلت لائحة النظام الأساسي لاتحاد ملاك العقار محل الدعاى هذا الحكم حرفياً في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من النظام .

ثانياً - وحيث أن الطالبين من بين ملاك العقار منذ أكثر من خمس عشرة سنة وبالتالي فقد ثبت لهم حق المرور في الفراغات الموجودة أسفل العقار بما لا يجوز معه لأي مالك آخر - سيما إذا كان تملكه منذ أقل من عامين - أن يقوم بأعمال تؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جملة أكثر مشقة كما لا يجوز له بوجه خاص أن يغير من الوضع القائم وذلك عملاً بنصوص المواد ١٠١٦ ، ١٠١٧ ، ١٠٢٢ من القانون المدني .

وهكذا يتضح أن ما ورد بالعقد المشار إليه من تعهد وإقرار مأمور الاتحاد « المعلن إليه الأول » أنه يضمن ويقر بعدم وجود حقوق ارتفاق أو حقوق للغير ينطوي على اعتداء صارخ على حقوق ملاك العقار ومنهم الطالبين ، كما يتضح مما سبق أن تأجير الأجزاء المشتركة مخالف لنصوص القانون سواء فيما يتعلق بالحظر المطلق أو ما يتصل بحقوق الارتفاق .

ثالثاً - نصت المادة ٥٥٩ من القانون المدني ، على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، ومن المقرر أن السلطة المختصة هنا هي الجمعية العمومية لاتحاد الملاك والتي تتشكل من جميع أعضائه (مادة ١٤ من نظام اتحاد الملاك) ، ولا يتحدد نصاب الاجتماع بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبه في العقار وإنما يتعين النصاب طبقاً

للقانون أى أن يكون الموافقين هم أعضاء الجمعية العمومية جميعاً نظراً لخطورة وأثار إستغلال الأجزاء المشتركة فضلاً عن ضرورة تسجيل العقد وشهره بالشهر العقارى إننا زادت مدة الأجازة عن خمس سنوات ، وتؤكد المادة ١٧ من لائحة اتحاد ملاك العقار التداعى والمادة ١٨ هذه الأحكام وقد اشارت المادة ٢٠ من اللائحة إلى أن من بين اختصاصات الجمعية العمومية : تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار - بند (١١ من المادة) ، والتنظيم شئ والتأجير شئ آخر ، فالأول يعنى وضع الضوابط والحدود للاستعمال فى حين أن التأجير يعنى تقرير حق انتفاع منفرد للمالك منفرد يستأثر بالأجزاء المشتركة ولدة عشرين عاماً قابلة للتجديد وهو أشبه ما يكون بحق امتياز المرافق العامة ، وهكذا فإن القانون ليس وحده الذى يحظر مثل هذه التصرفات الباطلة بل إن لائحة الاتحاد نفسها والتى تحكم نظام العمل به يحظر ذلك حظراً مطلقاً حيث لا يوجد فى نصوصها ما يسمح حتى للجمعية العمومية أن تبرم مثل هذا العقد الباطل .

وأخيراً - ورد بديباجة الإيجار موضوع الدعوى أن الجمعية العمومية للاتحاد وافقت بتاريخ على تفويض مجلس الإدارة فى اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتأجير حق الانتفاع بالممر وأن مجلس إدارة الاتحاد وافق فى على تأجير حق الانتفاع بالممر لمدة عشرين سنة ، وهذا الذى ورد بالعقد يتنافى مع الحقيقة والواقع فضلاً عن مخالفته للقانون بل ويعتبر افتئاتاً على حقوق أعضاء الجمعية العمومية والاستخفاف بالعقول ، ذلك أنه إن صح أن الجمعية العمومية انعقدت فى فالين هو محضر الاجتماع وأين التوقيعات على هذا القرار وكم عدد من حضروا ، والعبرة ليست بتوقيعات تثبت مجرد حضور نفر من الأعضاء لاجتماع ما وإنما لابد أن يكون هناك محضر موقع من الحاضرين فالتوقيع لإثبات الحضور لا يعطى مأمور الاتحاد صكاً على بياض لكى ينسب فيه اتخاذ قرارات على خلاف الواقع ، ثم إذا كان ذلك صحيحاً فلماذا لم تعلق القرارات على مداخل العقار ولماذا لم يخطر الملاك حتى الآن بهذا العقد الذى أبرمه

المعلن إليه الأول مع الثانى حيث يقضى القانون واللائحة بضرورة إخطار الأعضاء بالقرارات خصوصاً إذا كانت تتعلق بموضوع مهم كهذا الموضوع كذلك لا يوجد تحت يد المعلن إليه الأول ما يفيد أنه أخطر الأعضاء كتابة بهذه الدعوة للاجتماع وتلقى موافقة منهم على مجرد الحضور ، وفوق كل ما تقدم ومهما كان عدد الحاضرين - إن صح هذا الاجتماع قد عقد - فإنه كما رأينا يجب موافقة جميع الملاك وليس لمجلس الإدارة سوى تنظيم الانتفاع بالأجزاء المشتركة دون أن يقرر حق انتفاع شبه مؤيد لأحد ملاك الدكاكين على أكثر من ستين متراً مربعاً من الأجزاء المشتركة ولا يعلم الطالبون ولا غيرهم حتى كتابة هذه السطور تفاصيل هذا العقد الباطل ولا شروطه ولا للبائع التى تقاضاها للامور بصفته .

خامساً - وحتى الجمعية العمومية نفسها لا تترخص فى الخروج على أحكام القانون واللائحة ذلك أن الإجارة لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا يعتد بها بنص المادة ٥٥٩ من القانون المدنى ، ولعل أكبر دليل على أن هذه الصفقة الخاسرة تمت بدون علم الملاك بما فيها الطالبين أن العقد جاء به أن مجلس الإدارة وافق فى على تأجير حق الانتفاع بالمر لمدة عشرين سنة فى حين أن عقد الإيجار نفسه محرر من أى أن التأجير تم حتى بدون موافقة مجلس الإدارة سلفاً هذا مع العلم بأن ثلاثة من بين أعضاء المجلس (وعدهم ست) قد انسحبوا منذ فترة من مسئولية الإدارة بسبب مسلك المعلن إليه الأول فى اتخاذ القرارات بصورة فردية دون استشارة أحد اللهم إلا مستشارى السوء ويثور التساؤل ، من أين إذن علم الطالبون بتفاصيل العقد الذى يريدون إبطاله مادام أنه تم فى غيبتهم ، والجواب على ذلك أن الطالب الأول تسنى له الحصول على نسخة من هذا العقد وقام بتصويرها وهى مودعة فى جهة رسمية ومن الصعب على من أعدوا العقد أن يتداركوا الأخطاء فى تناقض تاريخ موافقة المجلس للمزعومة وتاريخ تحرير العقد ، فهذه الصورة الموجودة الآن تحت يد الطالبين هى الدليل إذا ما جرى العتب بالتواريخ أو البنود للراد إبطالها جميعاً .

سادساً - إن الثابت أن الأعمال التي قام بها المعلن إليه الثاني بتصريح وموافقة الأول ليس من شأنها تسهيل استعمال الفراغات أو الأجزاء المشتركة بل أنها تعرقل انتفاع الملاك سيما وأنها أجريت لتحقيق مصلحة خاصة تجارية أدت إلى تغيير تخصيص هذه الفراغات وذلك كما جاء بالعقد ، بوضع معروضات وأجهزة وبضائع أي أنها دخلت واقعاً في ملك المعلن إليه الثاني وألحقت بدكانه ولا شك أن الضرر واقع على جميع ملاك العقار ومنهم الطالبين نتيجة حرمانهم من الانتفاع بهذه الأجزاء المشتركة والانتقاص من حق تملكهم وهو الأمر المحظور طبقاً للقانون واللائحة .

سابعاً - حددت المادة ٢٢ من نظام اتحاد ملاك العقار موضوع الدعوى اختصاصات مأمور الاتحاد وليس من بينها تأجير الأجزاء المشتركة فضلاً عما سبقت إليه الإشارة من أنه لا يجوز أصلاً هذا التأجير إلا بموافقة جميع الملاك وبأغلبية نص عليها القانون ووفقاً للضوابط والقيود سالفة الإشارة ، وحتى لو أمكن التجاوز - من قبيل الفرض الجدلي - عن جميع هذه المخالفات فإن الهادئ أن التأجير تم لقاء مبلغ هزيل حيث يقع عقار التداي في أرقى منطقة بالمعادي الجديدة ويؤجز المتر المربع بشارع النصر الذي يطل عليه العقار بما لا يقل عن مائة جنيه في الشهر ، كما لا يسوغ وضع هذا القيد الأبدي في يد المستأجر وهو سريان هذه الإجازة في مواجهة من يخلف مأمور الاتحاد .

ولما كان الطالب الأول قد سبق له أن أئثر المعلن إليهم بمقتضى إنذار على يد محضر بتاريخ لكنهم لم يمتثلوا ومن ثم فلم يعد أمام الطالبين ثمة محيص من النضال عن حقوقهم اعتصاماً بمظلة القضاء وصولاً لإبطال هذا العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كل واحد من المعلن إليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة جنوب

القاهرة الابتدائية الدائرة المدنية الكائن مقرها بميدان أحمد
ماهر «باب الخلق» جلسته العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من
الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم الموافق
..... لسماعهم الحكم ببطلاق عقد الإيجار المؤرخ والمحرر
بين المعلن إليه الأول والثانى والمشار بإيجاز إلى بنوده بصلب هذه
الصُحيفة والوارد على الأجزاء المشتركة للعقار والموضحة البيان
بالصحيفة وعدم الاعتداد بهذا التصرف مع ما يترتب على ذلك من آثار
مع إلزامهم متضامنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول
الحكم بالنفاذ للعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالبين فرادى ومجتمعين من أى نوع
كانت .

ولأجل العلم

صيغة رقم (٨٢)

طلب عارض فى دعوى اخلاء متداولة لانتهاء العقد طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولعدم سداد الأجرة

إنه فى يوم بناء على طلب السيد / المقيم /
ومحله المختار : مكتب الأستاذ المحامى .
انا المحضر بمحكمة الجزئية قد انتقلت إلى
السيد / مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب الدعوى رقم لسنة إيجارات كلى ضد
الدعوى الذى يستأجر الشقة السكنية الموضحة بصحيفة الدعوى
بطلب إخلائه لعدم سداد الأجرة - ولدى تداولها تدخل المعلن إليه فيها
زاعماً إنه هو المستأجر للشقة وقدم تأييداً لمزاعمه صورياً ضوئية للأوراق
مصطنعة توصلأ لاستمرار غصب الشقة وعدم تسليمها للمدعى وقد
تبين للطالب أن المعلن إليه شقيق المستأجر المدعى عليه فى دعوى الطرد
لعدم سداد الأجرة وإنه اتفق معه على إطالة أمد التقاضى وعرقلة الفصل
فى الدعوى عن طريق الاستعمال غير المشروع لحق التدخل رغم أن
المعلن إليه ليست له صفة ولا تربطه ثمة علاقة بالطالب فضلاً عن أن
شقة التداوى مؤجرة فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى تنص
المادة الأولى منه على أنه لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة
١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر
والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير
وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة
بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا
على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى
بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً
للقانون وقد صدر هذا القانون فى ٣٠/١/١٩٩٦ ويسرى من

١٩٩٦/١/٣١ ولما كان عقد الايجار للمحرر بين الطالب وبين شقيق المعلن إليه مؤرخ ١٩٩٦/٧/١ فإنه يخضع للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وكانت مدة هذا العقد سنة أى أنه ينتهى فى ١٩٩٧/٧/٣٠ ، من ثم فلا يكون لأحد حق البقاء فى العين ويكون للمعلن إليه واضعاً يده عليها بطريق الغصب وهو خطر يهدد حقوق الطالب ويتمثل فى عدم امكان الانتفاع بملكه وبالتالي يتوافر الاستعجال لدرء هذا الخطر الذى لا تغلح فيه طرق التقاضى العادية والتي سببت من خلالها تلاعب المعلن إليه وأخيه حيث اقيمت الدعوى للموضوعية الراهنة فى اكتوبر ١٩٩٦ تأسيساً على اخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة فظل يماطل من خلال أخيه المعلن إليه حتى انتهى العقد بقوة القانون وبالتالي بات حقاً وعدلاً أن يسترد الطالب ملكه مع حفظ حقه فى الأجرة المتأخرة سيما وإنه لو أتاحت الفرصة للعبث بحقوق الملاك كما يفعل المستأجر فى الدعوى الراهنة لما كان لأحد أن يسترد ملكه بعد انتهاء عقد الايجار بقوة القانون ولما كان تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ من الأصل إن يكون بمكنة أى مستأجر مشاغب يريد أن يفتال حقوق المالك أن يسخر أى شخص للتدخل فى قضية الاخلاء تحت أى زعم مهما كان وراهم ولا يعجز أمثال هؤلاء افتعال الأوراق واصطناع المستندات فيطول أمد التقاضى ولا يستطيع المؤجر أن يحصل لا على الأجرة ولا على العين المؤجرة وهو ما يتنافى مع العدل بل ومع الهدف الذى من أجله صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ويحفظ على رد القصد السيئ على أهله وذلك بالحكم فى الشق المستعجل .

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة ايجارات الكائنة بشارع بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من عين التداعى الموضحة بالصحيفة وتمكين الطالب منها خالية وصالحة مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة مع حفظ حقوق الطالب الأخرى من أى نوع .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٨٣)
إعلان طلب تدخل هجومي
في دعوى إيجارية متداولة
مادة ١٢٦ مرافعات ومادة ٥٧٣ / ١ مدنى
إنه فى يوم تنقل الديباجة .

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / للحامى
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

- (١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع.....
(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
إيجارات كلى ضد المعلن اليه الثانى زعم فيها أنه استأجر منه
الشقة رقم الكائنة بالعقار رقم بجهة كما
زعم أن تحت يده عقد إيجار ثابت التاريخ محرر بينه وبين المعلن اليه
الثانى خاصاً بهذه الشقة وانتهى فى دعواه الى طلب تمكينه منها .

ولما كان الطالب قد سبق له أن تعاقد مع المعلن اليه الثانى على نفس
الشقة وسلمه مقدم الايجار كما وضع الطالب يده عليها وبادر باتخاذ
بعض اجراءات الديكور والبياض وبالتالي يعتبر ادعاء المعلن اليه الاول إن
صح تعرضاً للطالب فى حقه على الشقة ذلك أنه وعملاً بحكم المادة
١/٥٧٣ من القانون المدنى إنا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من
سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش .

وحيث أن الطالب يضع يده على الشقة دون غش أو شبهة الغش بل
بالطريق القانونى وكأثر من آثار عقد الايجار الذى أبرمه مع المالك

(المعلن اليه الثانى) كما أن الياى من الدعوى المتداولة المشار اليها بصدر هذه الصحيفة والمقامة من المعلن اليه الأول أنها دعوى بطلب تمكين من هذه العين مما مؤناه أن للمعلن اليه الأول لم يضع يده على العين وإنما يدعى حقاً عليها بموجب عقد مزعوم هو سند دعواه .

وحيث أنه يحق للطالب ومن مصلحته أن يتدخل فى الدعوى تدخلاً هجوماً بطلب الحكم له بأحقية فى شقة التداى ورفض طلبات المعلن اليه الأول وهو شأنه مع المعلن اليه الثانى إذا ثبت أنه خالف الحظر المنصوص عليه فى الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يقال .

ولذلك لى يسمعا الحكم فى هذا التدخل بقبوله شكلاً وفى الموضوع برفض الدعوى رقم..... لسنة للمؤجلة لجلسة والرفوعة من المعلن اليه الأول ضد المعلن اليه الثانى والحكم بأحقية الطالب فى عين التداى للوضحة للعالم بصحيفتى التدخل والدعوى الأصلية والزام المعلن اليه الأول مصروفات دعواه ومصروفات طلب التدخل ومقابل أتعاب المحاماة فيهما .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

ملاحظات : التدخل الهجوى أو الاختصاصى يشترط فيه أن يطلب التدخل حقاً لنفسه وأن يكون هناك ارتباط بين هذا الحق وبين الدعوى المراد التدخل فيها - ويترتب على قبول هذا التدخل أن يصبح التدخل خصماً ثالثاً فى الدعوى له كافة الحقوق التى يقرها القانون للخصوم ومنها حق الطعن فى الحكم .

صيغة رقم (٨٤)
اعلان بادخال خصم جديد
فى دعوى ايجارية متداولة
بناء على تصريح المحكمة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....عن نفسه ولياً طبيعياً
وعلى وليه المقيم ومحل الاختار مكتب
الأستاذ/..... المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

(١) السيد/..... صاحب محل شركة لتجارة الأدوات
الكهربائية والمقيم غصباً بهذا المحل الكائن ويعلن بهذا المحل
المفتصب متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم غصباً بالمحل الكائن بنفس
العنوان متخاطباً مع

ثم أنه فى يوم كطلب الطالب

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت الى :

(٣) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليهما الثانى والثالث الدعوى رقم
لسنة ايجارات جيزة بطلب اخلاصهما من المحل الكائن
..... تأسيساً على الأسباب المشار اليها بأصل الصحيفة والتى
نوجزها فى أن المعلن اليه الثالث كان يستأجر هذا المحل من الطالب
بموجب عقد ايجار مؤرخ منصوص فيه على حظر التنازل
عن الايجار أو التأجير من الباطن وقد خالف هذا الحظر وتنازل عن المحل

للمعلن اليه الثاني بدون موافقة أو علم الطالب (المؤجر) ومن ثم فقد تحقق سبب إخلالهما من العين طبقاً للقانون .

وحيث أن لدى تدلول الدعوى وبعد إحالتها لمكتب الخبراء تبين أثناء المعاينة طبقاً للحكم الصادر بذلك أن المعلن اليه الثاني الذى استولى على المحل غصباً وبلا سبب قانونى لم يكتف بذلك وإنما قام بتقسيمه فاستقطع منه جزءاً وجعله محلاً مستقلاً أجره للمعلن اليه الأول الذى قام بممارسة تجارة الأدوات الكهربائية تحت اسم شركة كما تبين للطالب أنه قد تم التواطؤ بين المعلن اليه الثاني والثالث بزعم وجود بيع بالمزاد العلنى من مصلحة الضرائب للمحل وقيل أنه تم بمبلغ خمسين ألف جنيه مع أن المحل قبل تقسيمه لا يقل عن ربع مليون جنيه وحتى لو فرض أن هناك بيع بالمزاد العلنى لكان من الواجب طبقاً للقانون إخطار المالك (الطالب) وعرض القيمة عليه وقد أثبت الخبير المنتدب أن الطالب لم يخطر لا من الضرائب ولا من أى من المعلن اليه فضلًا عن مخالفة جميع هذه الاجراءات للمادتين ٢٠ و ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقوعها باطلة بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام كما وأن قيام المعلن اليه الثاني والثالث بتقسيم المحل الى محلين وبيع أحدهما أو تأجيره للمعلن اليه الأول يعد بذاته سبباً كافياً لطردهم جميعاً مع تحميلهم بكافة التعويضات حيث بلغ خرقهم لأحكام القانون حداً غير مسبوق واستهتاراً بحقوق الطالب لا نظير له .

وحيث أنه بعد أن أودع الخبير تقريره وبجلسة طلب الطالب إدخال خصم جديد وهو المعلن اليه الأول الذى كشف تقرير الخبير عن غصبه لنصف المحل كما تبين أن المعلن اليه الثاني والثالث قد قاما بتقسيم المحل دون علم الطالب وهى واقعة ما كان للطالب أن يعلمها لولا اكتشاف الخبير لها وهو ما يحق معه للطالب أن ينوّه عن هذه الواقعة فى هذه الصحيفة تحسباً لما سوف يترتب على وقوعها من أضرار تستحق التعويض .

ولما كان الخصم الجديد والذى صرحت المحكمة بإدخاله وهو المعلن

اليه الأول يعتبر مقيماً بالحل ومستولياً على جزء منه بلا سند من القانون وهو لا يمكن أن يكون حسن النية لأنه إما أن يكون قد اشترى وإما أن يكون قد أجر وفي الحالتين كان يتعين عليه أن يتحرى عن المالك أو المؤجر إلا أن الثابت أن من لا يملك أعطى لمن لا يستحق ولذا فقد حق على ثلاثتهم الطرد من عين التداعى مهما غيروا من معالمها وسواء كانت محلاً واحداً أو محلين بعد تقسيمه بذون إذن أو موافقة المالك وذلك لتوافر سبب الإخلاء فى حقهم جميعاً كما أثبت ذلك بحق تقرير مكتب خبراء وزارة العدل على النحو الوارد تفصيلاً به .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت كل واحد من المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة إيجارات الكائن مقرها بشارع بجلستها العلنية التى يستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم باخلاصهم من عين التداعى المبينة بأصل صحيفة الدعوى رقم لسنة إيجارات كلى والكائنة والمتخذة عنوان محلين أحدهما باسم شركة لتجارة الأدوات الكهربائية الذى يضع المعلن اليه الأول يده عليه غصباً والثانى يحمل اسم محل تجارة المعلن اليه الثانى والزامهم متضامنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويضات عليهم جميعاً وسائر حقوقه الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٥) إعلان بطلب عارض من المدعى فى دعوى إخلاء

مادة ١٢٤/٢ مرافعات ومادة ١٨/د من القانون ١٣٦/٨١

إنه فى يوم تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
م.ك. بطلب إخلائه من العين الموضحة بأصل الصحيفة وذلك
تأسيساً على نص للمادة ١٨ فقرة (د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة
١٩٨١ بعد أن ثبت بالحكم رقم أنه استعمل العين المؤجرة له
بطريقة ضارة بسلامة المبنى تتمثل فى تحويله للمعين من غرض
السكنى المنصوص عليه فى العقد الى نشاط مهنى هو ورشة أحذية تدار
بأدوات وماكينات كهربائية أثرت على سلامة العقار على نحو ما ذكره
الطالب تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه يحق للطالب رغم طلب الاخلاء أن يطالب المعلن اليه
بسداد الأجرة المتأخرة وفرق الأجرة ونفقات استهلاك المياه عن الفترة
من الى ولم يتضمن طلبه هذا بأصل الصحيفة التى
اكتفى الطالب فيها بالاخلاء وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب العارض
المرتبط بموضوع الطلب فى الدعوى الأصلية ارتباطاً لا يقبل التجزئة
وأمرت المحكمة بتأجيل القضية لجلسة وصرحت للطالب
بالاعلان بطلبه العارض .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال .
ونلك لى يسمع الحكم الى جانب الطلبات الأصلية بأصل الصحيفة
بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ هو مجموع الأجرة
المتأخرة والزيادة المقررة قانوناً ونفقات استهلاك المياه عن الفترة
الموضحة بصلب هذا الطلب مع الزامه مصروفات هذا الطلب العارض .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٦)
إعلان بطلب عارض من المدعى عليه
فى دعوى إخلاء للغصب
مادة ١٢٥ مرافعات ومادة ١٨/ ج من القانون ١٣٦/ ٨١
إنه فى يوم تُنقل الدباجة .

وأعلنه بالآتى

رفع المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
م.ك طالباً إخلاء للغصب على سند من القول أن شقيق
الطالب كان يستأجر الشقة رقم الكائنة فى العقار
المملوك للمعلن اليه وأن عقد الايجار محرر بين شقيق الطالب والمعلن
اليه وأن هذا الأخير ترك الشقة وتخلّى عنها بعد أن هاجر الى كندا
وانتهى المعلن اليه فى دعواه الى الزعم بأن الطالب ليس له حق الانتفاع
بالشقة وأنه غاصب وبالتالي تكون دعوى الاخلاء قائمة على أساس من
القانون من وجهة نظره .

وحيث أن هذا الذى زعمه المعلن اليه لا يقوم على سند من الواقع أو
القانون ذلك لأن الطالب هو شقيق المستأجر ومن ذوى قرياه ومن ثم
يحق له الاستفادة بحق الامتداد القانونى للعقد عملاً بنص المادة ١٨/ ج
من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ .

وهكذا يكون من مصلحة الطالب ومن حقه أن يتقدم بهذا الطلب
العارض طالباً لزام للمعلن اليه بتحرير عقد ايجار باسم الطالب عملاً
بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لسماع الحكم فى الطلب العارض بقبوله شكلاً وفى
موضوعه بالزام المعلن اليه بتحرير عقد الايجار باسم الطالب عن شقة
التداعى الموضحة المعالم بأصل الصحيفة ويصلب هذا الطلب مع الزامه
مصرفاته .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٧)
إعلان بطلب عارض في دعوى تنكيس عقار
مادة ١٢٥/٢ مرافعات ومادة ٩ من قانون ١٣٦/٨١

إنه في يوم

بناء على طلب السيدة الخ

وأعلنته بالآتي

أقام المعلن اليه الدعوى رقم لسنة مستعجل
بطلب تنفيذ قرار التنظيم رقم الصادر من حي
والقاضي بتنكيس عقار التداوى تنكيساً شاملاً تحت إشراف مهندس
نقابى على نحو ما جاء تفصيلاً بالقرار .

وحيث أن الطالبة لم تخطر من جهة الاسكان رسمياً بقرار التنكيس
وبمجرد أن أعلنها المعلن اليه بصحيفة دعواه المستعجلة بانرت بالعلن
على قرار التنكيس طبقاً للمادة ٥٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وتحدد
جلسة لنظر الموضوع أمام محكمة الابتدائية الدائرة
..... طعون إيجارات .

وحيث أن الدعوى للمستعجلة المقامة من المعلن اليه تكون والحالة
هذه قد رفعت قبل الأوان فقد طلبت الطالبة بجلسة طلباً
عارضاً يتمثل في وإجابتها المحكمة لذلك وتأجلت لجلسة
..... للإعلان بالطلب العارض وسداد الرسم .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لسماعه الحكم بقبول هذا الطلب شكلاً وفي الموضوع بعدم
قبول الدعوى رقم لسنة مستعجل للمقامة
من المعلن اليه وذلك لرفعها قبل الأوان .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٨)

إعلان بتعجيل دعوى إيجارية بعد وقفها جزائياً
مادة ٩٩ مرافعات والمادة ٣/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة

وأعلنته بالأتى

أتام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
أمام محكمة الابتدائية بطلب الزامه بتحرير عقد ايجار عن
الشقة الموضحة المعالم بأصل الصحيفة وتأسيساً على الأسباب الواردة
فيها والتي تجمل فى أن الطالب ممن لهم حق الاستمرار فى شغل العين
طبقاً للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبجلسة قدم الطالب حافظة مستندات تضمنت صوراً
ضوئية جردها المعلن اليه فأمرت المحكمة الطالب بتقديم أصول
المستندات وأجلت القضية لجلسة ويتلك الجلسة لم يكن
الطالب قد تمكن من استخراج الصور الرسمية للمستندات حيث أن
بعضها كان مودعاً فى قضية أخرى متداولة فطلب الطالب من المحكمة
إحالة هذه القضية للقضية المتداولة المودع فيها مستنداته فرفضت
المحكمة إجابة الطالب لهذا الطلب وأمرت بتغريمه عشرين جنيهاً لعدم
تنفيذ قرارها وأجلت القضية لجلسة أخرى بتاريخ مع تكليف
الطالب بتقديم أصول مستنداته ويتلك الجلسة الأخيرة أوقفت المحكمة
الدعوى جزائياً لمدة ثلاثة أشهر طبقاً للمادة ٢/٩٩ مرافعات .

وحيث أن سبب الوقف قد زال كما أن مدة الوقف الجزائى قد
انتهت ويحق للطالب فى خلال الثمانية أيام التالية لنهاية أجل الوقف أن
يعجل الدعوى طبقاً للمادة ٢/١٢٨ مرافعات .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُقال. ..

ولذلك لسماعه الحكم بقبول الطلب شكلاً وفي الموضوع الحكم
بالطلبات السابق لهداؤها بأصل صحيفة الدعوى المرفوعة الموضحة
البيان بصدر هذا الطلب وهي الزامه بتحرير عقد الايجار عن عين
التداعي الموضحة المعالم بأصل الصحيفة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٩)
النظام النموذجى لاتحاد ملاك العقارات (١)
الباب الأول
البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ - اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم بشارع بحى (أو مدينة
أو قرية) بمحافظة

مادة ٢ - أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هى ضمان حُسْن الانتفاع وحُسْن ادارة وصيانة
الأجزاء المشتركة فى العقار المشار اليه فى المادة السابقة .

مادة ٣ - مقر الاتحاد :

مقر الاتحاد هو (يحدد المقر داخل المبنى أو خارجه) .

مادة ٤ - مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية
المختصة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع
الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

(١) بتاريخ ١٩٧٩/٤/٢ صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار
النظام النموذجى لاتحاد الملاك - منشور بالوقائع المصرية العدد رقم ١٤٠ فى
١٩٧٩/٧/١٦ .

الباب الثانى

ملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥- ملكية الأجزاء المفردة :

يتكوّن العقار من عدد طبقة تحتوى على عدد
شقة وبيانات ملكيتها كالآتى :

- ١- الطبقة (أو الشقة) رقم (١) مملوكة لـ
 - ٢- الطبقة (أو الشقة) رقم (٢) مملوكة لـ
 - ٣- الطبقة (أو الشقة) رقم (٣) مملوكة لـ
 - ٤- الطبقة (أو الشقة) رقم (٤) مملوكة لـ
 - ٥- الطبقة (أو الشقة) رقم (٥) مملوكة لـ
 - ٦- الطبقة (أو الشقة) رقم (٦) مملوكة لـ
- الخ

مادة ٦- أوضاع الملكية :

(أ) يمتلك العضو ملكية مفردة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أُمِد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات ودوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات .

(ب) يمتلك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

(ج) يمتلك العضو على الشيوع كل بتسبة نصيب الوحدة أو

(١) الحد الأدنى لعدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام ست شقق أو طبقات .

الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع ويوجه خاص الأرض (١) والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأقنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطلعمبات المياه ... الخ (٢) .

مادة ٧- أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم (٣) .

- ١- مالك (أو ممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام) ويعادل نصيبه من ملكية العقار (٤) .
- ٢- مالك (أو ممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام) ويعادل نصيبه من ملكية العقار .
- ٣-
- ٤-
- ٥-
- ٦-
- ٧- بائع (أو ممثل بائعى) العقار بالتقسيط (٥) .

-
- (١) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها التملك على المباني دون الأرض .
 - (٢) الأمثلة المذكورة فى البنود (ا ، ب ، ج) ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الأحوال .
 - (٣) الحد الأدنى لعدد الأعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكا واحداً وإن تعدوا كما يكون للمشتري بعقد غيرمسجل عضواً بالاتحاد.
 - (٤) يحدد نصيب العضو فى ملكية العقار وفقاً لما يملكه منسوباً الى قيمة العقار .
 - (٥) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينقص هذا النصيب من نصيب المشتري منه بالتقسيط

مادة ٨- اكتساب العضوية :

يصبح عضواً في الاتحاد كل من يمتلك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك.

مادة ٩- زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد في إحدى الحالتين الآتيتين :

- ١- انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في العقار إلى الغير بحيث لا يصبح مالكاً لشقة أو طبقة فيه
- ٢- تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتقسيط .

مادة ١٠- تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة - في حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار طبقاً لأحكام المادة (١١) .

مادة ١١- تمثيل بائعي العقار بالتقسيط :

لبائعي العقار بالتقسيط - في حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم .

مادة ١٢- الاخطارات بالتعديلات في العضوية :

تُخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد أو ملكية الأعضاء أو في ممثلي ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلي البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

الباب الثالث

إدارة الاتحاد

مادة ١٣- يتولى إدارة الاتحاد :

١- الجمعية العمومية للاتحاد .

٢- مأمور الاتحاد .

١- الجمعية العمومية للاتحاد

مادة ١٤- تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد وفي هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

مادة ١٥- دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسليم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده

مادة ١٦- الإنابة في الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو من ينوب عنه عضواً آخر بتوكيل عرفي مكتوب ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد على أنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعي العقار بالتقسيط أن ينوب عنه أحد شركائه في الشقة أو الوحدة أو العقار.

مادة ١٧ - نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون أو في هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل في الأنصبه في العقار فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوى ثانية خلال الخمسة عشرة يوماً التالية ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم .

مادة ١٨ - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص في القانون أو في هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبه .

مادة ١٩ - محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يُدَوَّن فيها زمان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماءهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التي حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر إلى الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٢٠ - اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة في العقار ولها على الأخص ما يأتي :

- ١- التصديق على نظام الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
- ٢- تعيين مأمور الاتحاد وعزله .
- ٣- تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة تقريره .
- ٤- الموافقة على إجراء تأمين مشترك على الأخطار التي تهدد العقار .
- ٥- الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه .

٦- تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تُفرض على الأعضاء .

٧- تحديد الاجراءات اللازمة اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده .

٨- تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن .

١٠- تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافأتهم ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد في هذا الاختصاص .

١١- منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار .

١٣- اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤- التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .

١٥- فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة .

١٦- تصفية الاتحاد عند انقضاءه .

٢- مأمورالاتحاد

مادة ٢١- تعيين المأمور :

يُعيّن المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له .

مادة ٢٢- اختصاصات المأمور :

يتولى مأمورالاتحاد :

١- قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

- ٣- الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الادارية والمالية .
- ٤- الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار .
- ٥- إعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .
- ٦- اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .
- ٧- إعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم اتفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق .
- ٨- تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى فى مخاصمة أى من الأعضاء .

مادة ٢٣- اختصاص للمأمور فى الأحوال العاجلة :

للمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وبعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالٍ لإقرار ما تم .

الباب الرابع

مالية الاتحاد

مادة ٢٤- السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية.

مادة ٢٥- موارد الاتحاد :

تتكوّن الموارد المالية للاتحاد من :

- ١- الاشتراكات التى يؤدّيها الأعضاء .
- ٢- العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة .

٣- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .

٤- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

مادة ٢٦- الدفاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفترًا يسجل فيه إيرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

الباب الخامس

حقوق الأعضاء والتزاماتهم

مادة ٢٧- استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعلنت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم .

ولا يجوز إحداث أى تعديل في الأجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء من أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين .

مادة ٢٨- تكاليف الصيانة :

(أ) يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

(ب) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

(جـ) يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإنارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في العقار .

مادة ٢٩- قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضاً الى من يعجز من الأعضاء عن دفع حصته في نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه في ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضموناً بامتياز على الجزء المفروز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة في العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقاً لحكم المادة ٨٩ من القانون المدني .

مادة ٣٠- الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد من أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقاً للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

الباب السادس

في انقضاء الاتحاد

مادة ٣١- أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين :

- ١- التعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة على استمراره .
- ٢- هلاك العقار .

مادة ٣٢- للتصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد في حالة انقضائه وفقاً للقواعد التي تحددها .

الباب السابع

أحكام عامة

مادة ٣٣ - للمأمور المؤقت :

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد إلى أن يتم تعيينه وله على الأخص :

١- اتخاذ إجراءات قيد الاتحاد في الوحدة المحلية المختصة .

٢- إعداد النظام القانوني للاتحاد .

٣- دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للنظر في :

(أ) التصديق على نظام الاتحاد .

(ب) تعيين مأمور الاتحاد .

مادة ٣٤ - إجراءات قيد الاتحاد :

على المأمور أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وأنصبتهم بالتقسيم إن وجد .

مادة ٣٥ - إجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

مادة ٣٦ - نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقاً بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

مادة ٣٧:

تُعتبر الملاحظات الواردة في الهوامش جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام .

الباب الثامن أحكام إضافية (١)

(١) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام بشرط ألا يتعارض وأحكام القانون للدنن أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه أو لأحكام النظام النموذجي .

الفصل الثانى

صيغ دعاوى الإيجارات المستعجلة

صيغة رقم (٩٠)

دعوى طرد مستعجلة لعدم سداد الأجرة
مادة ١٨/ب من القانون ٨١/١٣٦ والمادة ٥٨٦ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى
أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :
السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ/.. استأجر المعلن اليه من الطالب
الشقة رقم بالعقار رقم الكائن بجهة بقصد
استعمالها سكناً خاصاً وبأجرة شهرية قدرها تدفع فى أول
كل شهر طبقاً للبتد من العقد .

وقد امتنع المعلن اليه بدون مسوغ قانونى عن سداد الأجرة منذ
..... ولم تغلح معه الطرق الودية فقام الطالب بإذاره على يد
محضر بتاريخ تاركاً له فسخة من الوقت قدرها خمسة عشر
يوماً لسداد الأجرة المتأخرة إلا أن هذه المهلة قد انقضت دون الوفاء
بالأجرة .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بنص المادة ١/٥٨٦ مدنى والمادة
١٨/ب من القانون رقم ١٩٨١/١٣٧ أن يطلب طرده بصفة مستعجلة
تحقيقاً للشروط الفاسخ الصريح المنصوص عليه فى العقد حيث يتوافر

الخطر الممثل في حرمان الطالب من الانتفاع بثمرة ملكه وبالتالي يتوافر الاستعجال .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (١) أمام محكمة للأمور المستعجلة الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله (٢) لابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة للعالم بصدر الصحيفة والزامة بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها مع الزامة المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة.

مع حفظ حق الطالب في الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه الأخرى (٣).

ولأجل العلم .

(١) من الخطأ قانوناً أن يقال في الدعوى المستعجلة « مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل » لأن الأحكام المستعجلة مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون عملاً بالمادة ٢٨٨ مرافعات .

(٢) تقديم مشيئة الله واجب شرعاً امتثالاً لقوله تعالى : « ولا تقولن لشيء إني فاعل ذلك غداً إلا إن يشاء الله » سورة الكهف آية ٢٣ ، ٢٤ .

(٣) يتعين أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار الدين (المستاجر) عملاً بالمادة ٥٨٦ مدني وإلا تعتبر غير مقبولة - والآنذار واجب سواء كانت الدعوى مستعجلة أو موضوعية حتى ولو كان عقد الإيجار به نص يقول أن المؤجر له حق الطرد بصفة مستعجلة بدون تنبيه إذ أن القضاء الحديث لحكمة النقض جرى على ضرورة أن يسبق دعوى الطرد المستعجلة أو الاخلاء الموضوعية إنذار للمستاجر بالسداد سواء بكتاب موصى عليه بدون مظهر أو بإنذار على يد محضر .

ويمكن رفع دعوى الاخلاء الموضوعية بنفس الصيغة مع إمكان إضافة طلب الالتزام بسداد الأجرة للتأخرة - راجع مؤلفنا « الصيغ القانونية للدعوى المستعجلة » سنة ١٩٩٦ .

صيغة رقم (٩١)
دعوى طرد لعدم سداد أجرة اتفاقية
مادة ١٤٧/١ مدنى والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ أجر الطالب للمعلن اليه ما هو شقة
بالدور الثانى بالمنزل رقم بشارع قسم
وتتكوّن من ثلاث حجرات وصالة بأجرة شهرية قدرها

ويتاريخ أبدى المعلن اليه رغبته فى هدم جدار البلكونة
لتوسيع حجرات الشقة على أن تزداد الأجرة شهرياً بمقدار

وعلى أن يتحمل المعلن اليه وحده التكاليف مع تعهده بتسليم الشقة
بحالتها للطالب إذا أراد انتهاء العقد دون أن يعود على الطالب بشيء وقد
تحرر اتفاق بكل ذلك وتم الحاقه بعقد الايجار المشار اليه .

ولكن بعد أن قام المعلن اليه بالتنفيذ فوجيء الطالب بأنه يعرض
عليه الأجرة المنصوص عليها فى العقد دون الزيادة المتفق عليها مقابل
التوسعة فرفض الطالب استلامها فقام المعلن اليه بعرضها على يد
محضر ورفض الطالب أيضاً هذا العرض لأنه غير قانونى حيث يعرض
لجرة أقل من المتفق عليه .

وحيث أنه يستوى العرض الناقص للأجرة مع الامتناع عن سدادها
وهو ما يحق معه للطالب انزاء الخطر الذى يتهدد مصالحه أن يلجأ الى
القضاء المستعجل طالباً الحكم بطرد المعلن اليه لعدم سداد الأجرة المتفق
عليها فى العقد والاتفاق الملحق به والمكمل له .

ولما كان الطالب قد أنذر المعلن اليه على يد محضر بالسداد
بتاريخ

أو .. ولما كان الطالب قد أرسل للمعلن اليه خطاباً مسجلاً بدون
مظروف بتاريخ(١)

بناء عليه

أنا للحضر سالف الذكر الخ

ينقل التكليف ثم يقال ما يلي :

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين
الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ
..... وتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والزامه
المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

مع حفظ حق الطالب في استرداد الأجرة المتأخرة وحقه في اتخاذ
اجراءات الحجز التحفظي على منقولات المعلن اليه وفاء لهذه الأجرة .
ولاجل العلم .

(١) يتمين اعدار المستأجر قبل دعوى الطرد وإلا كانت غير مقبولة ، والاعذار كما
يكون بانذار على يد محضر يجوز ان يكون بخطاب موصى عليه بدون
مظروف - ويجوز توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين
وذلك بموجب طلب على عريضة يقدم الى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة التي
يقع في دائرتها محل إقامة للدعي عليه وهو العين محل الدعوى.

صيغة رقم (٩٢)
دعوى طرد لعدم سداد فرق الأجرة المترتب
على قرار لجنة تحديد الايجارات
مادة ١/٢٢ من قانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار مؤرخ استأجر المعلن اليه من الطالب
الشقة رقم بالمنزل المملوك للطالب والكائن بجهة
بأجرة شهرية قدرها

وحيث أنه بتاريخ أصدرت لجنة تحديد الأجرة قراراً
بزيادتها الى مبلغ وأصبح هذا القرار نهائياً بعدم الطعن عليه
فى الميعاد المحدد (أو وتأييد قرار اللجنة بمقتضى الحكم رقم
لسنة طعون ايجارات ولم يطعن على هذا الحكم
بالاستئناف) .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ١/٢٢ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ المعدل
بالقانون ١٩٨١/١٣٦ يلتزم المعلن اليه بأداء الفرق من تاريخ العقد
مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها إلا أن
المعلن اليه يصمم على سداد الأجرة قبل الزيادة ممتنعاً عن أداء هذه
الزيادة وهو ما يحق معه للطالب أن يمتنع عن استلامها لخلافتها
للأجرة المحددة قانوناً .

وحيث أن الطالب أعتر المعلن اليه بسداد الأجرة مضافاً اليها القسط
المستحق من فرق الأجرة عن المدة السابقة وقد مضى ميعاد الاعذار دون
أن يمثل المعلن اليه وإزاء الخطر الذى يتهدد مصالح الطالب فمن حقه أن
يطلب طرده لعدم سداد الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات ومقابل الأتعاب بنون كفالة .
مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبيها .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٣)
دعوى مستعجلة من حارس قضائي
بطرده مستأجر للتأخير في سداد الأجرة
مادة ١٨ من القانون ١٣٦/٨١ والمادة ٣٧ من القانون
٧٧/٤٩ ومادة ٧٢٩، ٧٣٠ من القانون المدني

إنه في يوم

تُنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤).

وأعلنته بالآتي

الطالب حارس قضائي على المنزل رقم.....الكائن بجهة.....
ونلك بموجب الحكم رقم لسنة مستعجل
.....وقد أناط هذا الحكم بالطالب بإزالة المنزل وتحصيل الريع
حسبما جاء بمنطوقه المعلن لكافة المستأجرين ومنهم المعلن اليه الذي
يستأجر الوحدة رقم بالنور من المنزل .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة منذ شهر بدون مسوغ
قانوني فقام الطالب بإخطاره على يد محضر بتاريخ يذبه عليه
فيه بالوفاء بالأجرة إلا أنه لم يمتثل (١).

لو .. وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد قيمة استهلاك المياه
وعرض على الطالب أجرة ناقصة مع أن مقابل استهلاك المياه يأخذ حكم
الأجرة ويعتبر عدم سدادها موجبا للاخلاء عملاً بنص المادة ٣٧ من
القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وعلى ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض .
(القطع المدني رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٨/١١/٨٨ مجلة المحاماة عدد
مارس وابريل ١٩٩٠ ص ١٢) .

(١) طبقاً للمواد ٥٦٢ مدني و ٥٨٦ و ١٨/ب من القانون ١٣٦ / ١٩٨١ يتعين ائذار
المدين (المستأجر) بالوفاء قبل رفع الدعوى حتى ولو كانت مستعجلة وإلا
تكون غير مقبولة .

وحيث أنه إزاء هذا الخطر المبرر للاستعجال يحق للطالب بصفته أن يلجأ إلى القضاء المستعجل بطلب طرد المعلن إليه لعدم سداد الأجرة.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر....

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يُقال :

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة للعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب بصفته في استثناء الأجرة المستأخرة والفوائد القانونية منذ تاريخ الانقطاع وحتى تاريخ الحكم في الدعوى وما يستجد وحفظ سائر الحقوق الأخرى .

صيغة رقم (٩٤) دعوى طرد للغصب مادتان ٥٩٠ و ٥٩١ مدنى

إنه فى يوم تنتقل الديباجة مع الإشارة
عند ذكر عنوان المدعى عليه أنه يقيم غصباً فى الشقة

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ لجر الطالب الشقة رقم بالمنزل
رقم الكائن بجهة للسيد/ بأجرة
شهرية قدرها

وحيث أن الطالب لدى إصداره لايصالات أجرة الأعيان بالعقار
فوجىء بالمعلن اليه يشغل العين دون سند أو قانون وبدون أن
يكون له الحق فى الانتفاع بالعين لأن ليس من اقارب للمستأجر الذين
ينتفعون بحكم الامتداد القانونى لعقد الايجار .

وحيث أن للمعلن اليه عرض الأجرة على الطالب فرفضها الطالب
لأنه غاصب ولا حق له فى شغل العين بأى وجه من الوجوه .
وإزاء الخطر والاستعجال فإنه يحق للطالب أن يطلب طرد المعلن
اليه للغصب .

بنشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبينة
الحدود بصدر الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون
كفالة.

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة مطالبة المعلن اليه
بالريع (١) الذى يقابل انتفاعه بالعين بدون سند من عقد
طوال فترة اغتصابه للعين .
ولأجل العلم .

(١) لا يصح أن يطالب الفاسب بأجرة لأن معنى ذلك الاعتراف به كمستأجر
وإنما يطالب بالريع مقابل الانتفاع فى نطاق القواعد العامة فى القانون المدنى.
وغنى عن البيان أن هذه الدعوى تستند فى طلبتها الى القواعد العامة وليس
الى قانون ايجار الأماكن ٧٧/٤٩ للمعدل بالقانون ٨١/١٣٦ لأنها إننا رفعت
استناداً الى أى نص من هذه القوانين فمعنى ذلك الاعتراف بالفاسب
كمستأجر حيث أن هذه القوانين تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

صيغة رقم (٩٥)
دعوى طرد عامل من مسكن شركة
بعد انتهاء عقد العمل (١)
مادة ٤٥ مرافعات

إنه في يوم

تنقل الديباجة ويقال أن المدعى عليه بقيم غصباً .

وأعلنه بالآتي

بموجب عقد عمل محدد المدة مؤرخ التحق المعلن اليه
بالعمل في الشركة التي يتولى الطالب رئاسة مجلس إدارتها وقد انتهت
خدمة المعلن اليه بتاريخ ببلوغه سن التقاعد القانونية ، (أو
بفصله من العمل أو لأي سبب آخر) .

وحيث أن المعلن اليه كان يقيم في مساكن الشركة في الشقة رقم
..... بالمنزل رقم بجهة وهذه المساكن مخصصة
للعاملين بالشركة حيث تنص اللائحة على التزام العامل بتسليم العين
التي يشغلها بعد انتهاء عقده لأن هذه الميزة مقررة فقط للعاملين في
الخدمة وهي تعتبر جزءاً من الأجر في صورة عينية ولا توجد علاقة
إيجارية بين الشركة والعاملين بها سيما وأن الالتزام بتدبير السكن لا
يلزم به القانون الشركة نظراً لأنها ليست في منطقة بعيدة عن
العمران.

وحيث أن الطالب نبه على المعلن اليه باخلاء العين ولكنه لا زال يضع
يده عليها بلا سند وهو ما يتحقق معه الخطر للبرر للاستعجال.

(١) هذه الدعوى ترفع في نطاق القواعد العامة في القانون المدني لأن قانون ٧٧/٤٩
للمل لا يسرى على مستأجرى المساكن التي يتم شغلها بسبب العمل -

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع الحكم بطريقه من العين للبيئة الحدود والمعالم
بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها
وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفاية .
ولأجل العلم .

= (مادة ١/٢ منه) راجع كتابنا - الصيغ القانونية للدعوى العمالية ١٩٩٦ .
ولهذا فإننا إشار رافع الدعوى الى قانون الايجارات فإن ذلك يعد اعترافاً منه
بالعلاقة الايجارية في نطاق أحكام القوانين الخاصة وبالتالي يصعب طرده
كفاصل .

صيغة رقم (٩٦)
دعوى طرد شخص كان يقيم بالعين
على سبيل الضيافة (مادة ٤٥ مرافعات)

إنه فى يوم تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

المعلن اليه شقيق الطالب وكان الطالب قد استضافه فى شقته الكائنة بجهة وذلك لظروف اجتيازه لزمة مالية وظروف النحاق ابنته (ابنة للمعلن اليه) بإحدى المدارس القريبة من شقة الطالب وقد اشترط عليه الا تتجاوز فترة الاستضافة للموسم الدراسى ٩١/٩٠ وقد وقع المعلن اليه مع الطالب تعهداً بذلك مؤرخاً إلا انه بعد فوات الفترة المحددة وزوال أسباب الضيافة فقد رغب الطالب فى استعادة شقته وطالب المعلن اليه بذلك ودياً لكنه رفض مغادرة الشقة رغم انه يحوز شقة أخرى خالية فى جهة بالعنوان عالىه الذى جرى اعلان هذه الصحيفة عليه وهو ما يحق معه للطالب أن يعتصم بمظلة القانون ويلوذ بالقضاء المستعجل لتوافر الخطر المتمثل فى حرمانه من حق الانتفاع بالعين .

ومن نافذة القول انه فى خصوصية هذه الدعوى لا محل لإعذار المعلن اليه بترك الشقة حيث أن اقامته بها ليست إلا على سبيل الضيافة فهو يقيم بلا أجر ويدون علاقة ايجارية من أى نوع وإنما كانت الاستضافة بحكم رابطة الدم التى تعتبر السبب فى تواجده بالشقة ووضع يده عليها تلك اليد التى أصبحت غاصبة لا عاصم لها من الطرد.

بنسأء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

ونلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الشقة رقم الكائنة بالمنزل رقم شارع بجهة والزامه بتسليمها للطالب كآثر من آثار الطرد وكذا الزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة . ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٧)
دعوى طرد بسبب الهلاك الكلى للعين
(مادة ٥٦٩ مدنى)

إنه فى يوم تنقل الديباجة .

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحلّه

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب الشقة بالدور من المنزل
رقم بشارع وحيث أنه بتاريخ صدر قرار
بنزع ملكية للبني والمبانى المجاورة للمنفعة العامة وذلك لهدمها جميعاً
تمهيداً لاستكمال أعمال كوبرى الأنفاق وأصبح قرار نزع الملكية نهائياً
مما تنفسخ معه عقود الإيجار بقوة القانون عملاً بأحكام المادة ٥٦٩
مدنى .

أو أن المنزل أصيب بتصدع شديد نتيجة زلزال أو نتيجة
لغارة جوية أو نتيجة حريق شب وأتى على الأدوار السفلى
منه مما لم تعد معه باقى وحداته صالحة للسكنى أو أن جهة
التنظيم أصدرت قراراً تأييد بحكم قضائى نهائى (يُذكر القرار والحكم)
بإخلاء المبنى لأنه آيل للسقوط .. أو لصنود قرار من القائد العام للقوات
المسلحة بالاستيلاء على المنطقة للوجودة بها العقار لصالح المجهود
الحربى ورفض القضاء كافة الطعون على هذا القرار ... الخ (١) .

ولما كان يحق للطالب أن يطلب إلى القضاء المستعجل طرد المعلن
اليه بسبب هلاك العين هلاكاً كلياً .

(١) يلاحظ من الناحية العملية إن إخلاء المستأجر فى مثل هذه الأحوال يجرى
بالقوة الجبرية وبالطريق الإدارى دون حاجة إلى انتظار أن يستصدر المالك
حكماً بالهدم - راجع المادتين ٦٤ و ٦٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

بناءء عليه

أنا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين
الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وللأسباب الواردة فيها ،
والزامة المصروفات ومقابل الاتعاب بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٨)

دعوى طرد من العين المفروشة بعد انتهاء العقد

مادة ٤٥ مرافعات ومادة ٣٩

و ٤٠ من قانون ١٩٧٧/٤٩ (١)

ومادة ٩/١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦

إنه في يوم تَنقُل الدِيباجة

وأعلنه بالآتي

بتاريخ بموجب عقد ايجار وحدة مفروشة استأجر
المعلن اليه من الطالب الشقة رقم بالنور من
العقار رقم بشارع قصد استعمالها
..... بأجرة شهرية قدرها ووقع المعلن اليه باستلام
قائمة المنقولات المرفقة بالعقد وتعهد بالحفاظ عليها واستعمالها على
الوجه المخصصة من أجله كما تعهد بردها سليمة صالحة للاستعمال
بعد انتهاء العقد وافر بأن يده على هذه المنقولات يد امانة .

وحيث ان المدة المحددة للإجارة تنتهي في (٢) وقد قام
الطالب بإخطار المعلن اليه بعدم رغبته في تجديد المدة وبانتهاء العقد

(١) حدد القرار الوزاري رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٨ المناطق التي يرخص فيها
بالتأجير مفروش وكذا المصايف والمشاى ونطاق هذا التأجير وذلك تطبيقاً لنص
المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ راجع نصوص هذا القرار
بموسوعة مصر الجزء السابع - عبد المتعم حسنى - المرجع السابق ص ١٣٩
وما بعدها كما قضت محكمة النقض بأن المادة ٤٢ من القانون ٤٩ لسنة
١٩٧٧ تلزم المؤجر بمعد من عقود الايجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكام
المادتين ٣٩ و ٤٠ بقيد العقد لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ من
نات القانون على عدم القيد جزاء بعدم سماع دعوى المؤجر (نقض مدنى)
جلسة ١٩٨٤/٦/١٣ مزار اليه في المرجع السابق هامش (١) ص ١٤٥ و ١٤٦ .

(٢) يتعين التنبيه على المستأجر قبل الانهاء بخمسة عشر يوماً بكتاب موصى
عليه بدون مظلوف او بإنداز على يد محضر وإلا اعتبرت الدعوى غير مقبولة.

وطلب تسليم العين والمنقولات وذلك بتاريخ إلا أن المعلن اليه
لازال واضعاً يده على العين والمنقولات بلا سند من القانون أو العقد
وإزاء الخطر والاستعجال المتمثل في حرمان الطالب من الانتفاع بملكه
سيما وأن يد الطالب أصبحت يداً غاصية لا عاصم لها من الطرد مما يحق
طرده بصفة مستعجلة .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين للبيئة
الحدود والمعامل يصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها هي والمنقولات
الموضحة بالقائمة المرفقة بالعقد للطالب صالحة للاستعمال مع حفظ
حق الطالب في الأجرة المتأخرة وحقه في اقامة الدعوى الجنائية قبل
المعلن اليه في حالة ثبوت فقد أو إتلاف المنقولات ومع الزامه المصروفات
ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٩)
دعوى من مؤجر بطلب توزيع
أعباء الترميم والصيانة
مادة ٨/٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم

ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... للحامي

أنا المحضر بمحكمة

الجزئية انتقلت في تاريخه الى حيث انامة :

(١) السيد/..... مستأجر الشقة رقم

بالمنزل رقم بشارع متخاطباً مع

(٢) السيد/..... مستأجر الشقة رقم

بالمنزل رقم بشارع متخاطباً مع

(٣) السيد/..... مستأجر الشقة رقم

بالمنزل رقم بشارع متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتي

بمقود إيجار محررة بتاريخ أجر الطالب للمعلن اليهم
الشقق الموضحة ، قرين كل منهم وبأجرة شهرية قدرها
للأول، وقدرها للثاني ، وقدرها للثالث .

وحيث أن للمنزل في حاجة الى اجراء بعض الترميمات وفقاً لما اثبتته
أهل الخبرة في القضية رقم لسنة والتي أصبح لحكم
فيها نهائياً .

أو ... طبقاً للقرار النهائي الصادر من جهة التنظيم المؤرخ
كما ان تكلفة هذه الترميمات طبقاً للحكم أو القرار المشار اليه هي مبلغ
..... ويتم انجازها في بحر ثلاثة اشهر .

وحيث أن المادة ٩ فقرة ٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٧٧/٤٩ تنص على أنه : « إذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين فيما بينهم يجوز لأى منهم اللجوء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل » .

وإذا كان يحق للمطالب امتثالاً لحكم هذا النص أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب توزيع اعباء الترميم والصيانة على شاغلى وحدات العقار وهم المعلن اليهم مع استعداد الطالب للاسهام فى هذه التكاليف حسبما يقضى بذلك الحكم وازاء الخطر الذى يتهدد العقار فى حالة التقاعس عن اجراء الترميم وهو ما يبرر الاستعجال طبقاً للمادة ٤٥ مرافعات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لسماعهم الحكم بصفة مستعجلة بتوزيع تكاليف ترميم وصيانة العقار الموضح المعالم بصدر هذه الصحيفة بين الطالب والمعلن اليهم وتحديد نصيب كل منهم فى هذه التكاليف مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب الى نفقات الصيانة الموزعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٠) دعوى ضد مؤجر بطلب إثبات حالة شقة مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه في يوم (تُنقل الديباجة)

وأعلنه بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ ... ثابت التاريخ (١) (أو غير ثابت التاريخ) استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم بالمنزل رقم بشارع بجهة واتفق في العقد على أن يتسلم الطالب الشقة كاملة للمنافع والمرافق وصالحة للاستعمال في موعد أقصاه

وحيث أن الموعد المذكور قد حل دون أن للطالب الشقة موضوع العقد ثم فوجيء الطالب بأن المعلن اليه يعرض عليه

(١) هذا إذا كان المستأجر قد ثبت تاريخه في مأمورية الشهر العقاري - وقد نصت المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين للقرعة - ونصت الفقرة الأخيرة من المادة على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

ومعنى ذلك أن هذه الرخصة مقررة للمستأجر وحده فلا يجوز للمؤجر أن يثبت العقد إلا بالكتابة ومن هنا تبدو فائدة اثبات تاريخ عقد الإيجار .

وقد حكمت محكمة النقض بأنه لئن كان المشرع قد أجاز في المادة ٢/٢٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المضافة للمادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ - للمستأجر وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوي شروط التعاقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتمسك للمستأجر بذلك بطلب صريح جازم (نقض مني ١٩٨٢/٤/٨ - مشار اليه في موسوعة مصر للتشريع والقضاء ، عبد المنعم حسني ، الجزء السابع ص ١٢٥ هامش (١) .

تسليمه الشقة بدون أبواب أو شبابيك أو توصيلات كهربائية أو صحية (أى غير مشطوبة) وقد اضطر الطالب الى استلام الشقة تحت ضغط الحاجة وظروف الصعبة على أن يتولى تكملة الأعمال الناقصة فيها بنفقات على حساب المعلن اليه وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت حالة الشقة حالياً عملاً بالمادتين ١٢٣ ، ١٢٤ من قانون الاثبات حيث أن هذه الواقعة ستكون محل بحث القضاء الموضوعى بطبيعة الحال سواء فى مجال المطالبة بالمبالغ التى أنفقت على التشطيب أو فيما يتعلق بحق الطالب فى خصم هذه المبالغ من الأجرة مستقبلاً (١).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بندب خبير الجدول صاحب الدور
أو ندب مكتب خبراء وزارة العدل لكى يعهد الى أحد خبرائه بالانتقال لاثبات حالة الشقة الموضحة الحدود والمعامل بصلب الصحيفة لبيان ما تم فيها من أعمال وقيمة الأعمال الناقصة والمدة اللازمة لتشطيبها وجعلها صالحة لاستعمال ونفقات هذه الأعمال طبقاً للثابت بعقد الايجار المحرر بين الطالب والمعلن اليه مع ارجاء الفصل فى المصروفات ومع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبيها .

ولأجل العلم .

(١) قضى بندب خبير هندسى لمعاية الشقة استئجار الطالب واثبات الأعمال التى قام بها الطالب وقيمتها وكذا بيان الأعمال التى تلزم إعداد الشقة للسكنى وقيمتها والمدة التى تستلزمها وذلك لتوافر الاستعمال وعدم المساس بأصل الحق (الدعوى رقم ٨١ لسنة ١٩٨٣ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٢/٤/٩) راجع المبادئ القضائية فى القضاء المستعجل للمستشار . مصطفى هرجة - طبعة ١٩٩٤ ص ٧٦) كما حكم بأنه لا يجوز ندب خبير لاثبات حالة عقار كبدل لأعمال اللجان الانلرية - القضية رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٢/١١/٢٢ للرجع السابق ص ٧٨ و (٧٩).

صيغة رقم (١٠١) دعوى من مالك بطلب إثبات حالة عقار مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى
(تنقل الديباجة)

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك العقار الكائن بشارع رقم ؛
والمعلن اليه يمتلك العقار المجاور الكائن برقم بنفس الشارع .

وحيث أنه بتاريخ فوجيء المعلن اليه بحضور بعض
الأشخاص ووضعوا بعض المعدات أمام عقار الطالب وحوله وقاموا
بأعمال الدق والحفر وبالتحرى تبين أن المعلن اليه هو الذى احضرهم
بحجة إجراء بعض الترميمات فى عقاره المجاور لعقار الطالب، إلا أنه
حدث تشقق طولى فى جدار العقار الذى يمتلكه الطالب ، كما حدثت
بعض التصدعات نتيجة الأعمال التى قام بها هؤلاء الأشخاص لحساب
المعلن اليه ولعدم اتخاذه اجراءات الحيطه اللازمة للحفاظ على الأرواح
والممتلكات ومنها العقارات المجاورة .

وحيث أن الطالب يزعم اقامة دعوى تعويض عن الأضرار التى
أصابته عقاره وكان يخشى من ضياع معالم هذه الواقعة التى ستكون
محل نزاع أمام القضاء ويحتل ضياع حق الطالب بضياع آثار هذه
الواقعة المراد اثباتها إذا ما تركت وشأنها وهو ما يحق معه للطالب
وعملاً بنص المادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات أن يطلب اثبات حالة
العقار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ (يتنقل التكليف) ثم يقال ..

ونلك لكى يسمع الحكم ىندب مكتب خبراء وزارة العدل لكى ىندب
أحد خبراءه (أو لىندب خبير من الجدول) للانتقال الى العقار المملوك
للطالب والمحدد الحدود والمعالـم بصدر الصحفة لاثبات حالته وما به من
تلفيات وشقوق وتصدعات وسببها وتاريخ حنوثها والتكاليف اللازمة
لاصلاحها وترميمها واعادتها الى حالتها الأصلية والمدة اللازمة مع ابقاء
الفصل فى المصروفات (١) .

ولأجل العلم.

(١) لا يفصل القاضى المستعجل فى مصروفات دعوى اثبات الحالة وإنما ىبقى
الفصل فيها لمحكمة الموضوع لأن الزام الخصم بالمصروفات يتضمن مساساً
بأصل الحق إذ قد يحكم له أو عليه وعلى هذا فإن القاضى للمستعجل إذا حكم
بعدم الاختصاص نوعياً فى دعوى اثبات الحالة إذا كان واقعها قد طلب فى
الصحفة الزام خصمه المصروفات ومقابل اتعاب الحاماة فإنه لا يكون قد أخطأ
القانون ويكون قضاؤه صحيحاً متفقاً وأحكامه .

ملاحظات :

(أ) نصت المادة ١٣٣ من قانون الإثبات على أنه « يجوز لمن يخشى ضياع
معالم واقعة ىحتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء أن يطلب فى مواجهة
ذوى الشأن وبالطريق المعتادة من قاضى الأمور للمستعجلة الانتقال للمعاينة
وتراعى فى هذه الحالة الأحكام المبينة فى اللواد السابقة » .

وتنص المادة ١٣٤ من ذات القانون على أنه « يجوز للقاضى فى الحالة المبينة فى
المادة السابقة أن ىندب أحد الخبراء للانتقال للمعاينة وسماع الشهود بخير حلف
بمين وعندئذ يكون عليه أن يعين جلسة لسماع ملاحظات الخصوم على
تقرير الخبير وأعماله . وتتبع القواعد المنصوص عليها فى الباب الخاص
بالخبرة » .

(ب) من هذه النصوص ىتضح أن دعوى اثبات الحالة شأنها شأن أى دعوى
مستعجلة ىشترط لقبولها أن تتوافر حالة الاستعجال وعدم المساس بأصل
الحق ويتوافر الاستعجال فيها إذا كان الإجراء المقصود منه منع ضرر محقق
قد ىتعدى تداركه مستقبلاً وذلك بإثبات حق ىحتمل ضياعه إذا ترك وشأنه أو
تأكيد معالم طالوت أو قصرت قد تتغير مع الزمن ويضيع كل أو بعض آثارها إذا
ما نظرت الدعوى أمام القضاء العادى وقد تكون الحالة لا تتغير بمضى الزمن
ولكن تركها قد يلحق ضرراً بصاحب الشأن ففى هذه الحالة ىعتبر الاستعجال
متوفراً .

والأصل فى دعوى اثبات الحالة أن القاضى المستعجل ىنتقل للمعاينة
والاستثناء هو إحالتها الى مكتب خبراء وزارة العدل أو أحد خبراء الجدول.

صيغة رقم (١٠٢)

دعوى من مستأجر بطلب تسليم

عين مؤجرة وملحقاتها

مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ٥/١٣ من قانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار ثابت التاريخ برقم فى مأمورية الشهر العقارى بجهة استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو بأجرة شهرية قدرها واتفق على أن يتسلم الطالب العين المتعاقب عليها فى موعد أقصاه

وحيث أن موعد التسليم قد حل دون أن ينفذ المعلن اليه التزامه رغم أن العين وملحقاتها قد تم تشطيبها وأصبحت صالحة للاستعمال .

ولما كانت المادة ٦٤٥ مدنى تنص على أن : « يلتزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين » . كما أن المادة ٥/١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن : « يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة » .

ولما كان عدم تسليم الطالب لعين التناعى يشكل خطراً يهدد حقوقه نتيجة حرمانه من حق الانتفاع الأمر الذى ينعقد معه اختصاص القضاء المستعجل .

(١) فى حالة ما إذا كانت العين غير صالحة للاستعمال وحلول ميعاد تسليمها فيمكن الى جانب طلب التسليم طلب الإنان باستكمال الأعمال الناقصة خصماً من الأجرة ولكن بشرط ان يكون للمستأجر قد أُنذر المؤجر على يد محضر -

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

ونذك لك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بتسليم الطالب العين
وملحقاتها محل التناعى الموضحة الحدود بصدر هذه الصحيفة
والمصروفات ومقابل الأتعاب .
ولأجل العلم .

- وإن يثبت عدم استكمال التشطيط بحكم اثبات حالة أو محضر إدارى أو
خبير استشارى لأن الأحكام المستعجلة كما هو معلوم تصدر من ظاهر
الأوراق .

صيغة رقم (١٠٣)

دعوى تمكين وتسليم عين

مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ٥٠ مرافعات

إنه فى يوم تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
الشقة رقم بالدور بالمنزل رقم الكائن
بجهة

أو... (الدكان رقم اسفل العقار الكائن بجهة
والبالغ مساحته متراً مربعاً) . وذلك بأجرة شهرية قدرها
..... ودفع الطالب للمعلن اليه أجرة سنتين كمقدم ايجار واتفق
فى العقد على أن يتسلم العين فى موعد غايته

وحيث أنه لدى حلول الأجل امتنع المعلن اليه عن التسليم وأخذ
يماطل الطالب رغم أن المبنى تم بناؤه وأصبحت العين الوارد عليها الايجار
صالحة للاستعمال وقابلة للتسليم ولم تفلح الطرق الودية مما دعا
الطالب الى انذار المعلن اليه بتاريخ على يد محضر فلم
يمتثل .

وحيث أنه يحق للطالب إزاء الخطر الذى يتهده أن يلجأ الى القضاء
المستعجل طالباً تمكينه من عين التداعى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من العين
الموضحة الحدود والمعلم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ
..... والزام المعلن اليه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها
وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بحكم
طابق من قيد الكفالة . مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٤)
دعوى تمكين مستأجر من تنفيذ قرار التنظيم
مادة ٦٠ في ٧٧/٤٩

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ/..... المحامي

أنا المحضر بمحكمة
الجزئية قد انتقلت في تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
٢) السيد/المهندس مدير الاسكان بمحاقطة بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع
٣) السيد/ محافظ بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ يستأجر الطالب الشقة رقم
..... بالدور بالمنزل رقم بشارع
الملوك للمعلن اليه الأول .

وحيث أنه في الفترة من الى حدثت بعض
التصدعات والتشققات بالمنزل وقامت الجهة المعلن اليها الثانية بمعاينة
العقار وأمرت بتنكيسه تحت اشراف مهندس نقابي مختص وذلك
بقرارها الصادر بتاريخ الرقيم

ولما كان من مصلحة الطالب سرعة اجراء هذا التنكيس وقد تقاعس
المعلن اليه في تنفيذ القرار مما يهدد العقار بالخطر وبالتالي يهدد حياة
الطالب وأمواله الأمر الذي يحق له معه أن يقوم بتنفيذ قرار التنظيم
طبقاً للمادة ٦٠/٣ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بنفقات على حساب

المعلن اليه الأول خصماً من الأجرة وقد اختصم الطالب المعلن اليهما
الثانى والثالث بصفتهم ليكون الحكم صادراً فى مواجهتهما .

ببناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول بصفة مستعجلة فى مواجهة
المعلن اليهما الثانى والثالث الحكم بتمكين الطالب من تنفيذ قرار التنظيم
رقم الذى أصدره المعلن اليهما الثانى والثالث بتاريخ
..... وأجراء عمليات الاصلاح والتنكيس بالعقار المبين بصدر
الصحيفة طبقاً لما ورد بهذا القرار وبالشروط المنوّه عنها فيه وذلك
بمصرفات على حساب للمعلن اليه الأول خصماً من الأجرة مع الزامه
المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٥)
دعوى بتمكين المؤجر من إضافة
وحدات سكنية بملكه
مادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه في يوم تُنقل الديباجة

وأعلنه بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ يستأجر المعلن اليه من
الطالب الدور الأرضي بالعقار الكائن بشارع رقم
..... قسم

وحيث أن المنزل ملحق به حديقة بالجهة البحرية مساحتها
..... متراً مربعاً ونظراً لأن المعلن اليه يسكن بالطابق الأرضي
فقد اعتبر الانتفاع بهذه الحديقة وفقاً عليه وحده خصوصاً وأن عقد
الايجار قد مضى عليه أكثر من عشرين عاماً إلا أن الطالب رغبة منه في
إضافة وحدات سكنية جديدة بجوار العقار على جزء من المساحة التي
تشغلها الحديقة فقد حصل الطالب على رخصة من جهة التنظيم ببناء
هذه الوحدات السكنية طبقاً للشروط والقواعد الموضحة بقوانين
التنظيم .

ولما كان للمعلن اليه يتعرض للطالب ويحاول منعه من البناء بزعم
أنه يستأجر الحديقة .

وحيث أن المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه يجوز للمالك زيادة عدد
الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد
الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة إن كان
لذلك محل .

ولما كان يحق للمطالب أن يلجأ إلى القضاء للمستعجل لتمكينه من
إضافة وحدات سكنية في ملكه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر

ينقل التكليف المشار إليه في صيغة رقم (٢٤) ثم يقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من إضافة
الوحدات السكنية للرخص بها من جهة التنظيم وطبقاً للترخيص
المصادر في هذا الشأن وذلك على الجزء من الحديقة بعقار الطالب
الموضح الحدود والمعالم بمصدر هذه الصحيفة والزام المصروفات
ومقابل الألعاب بلا كفاية .

ولأجل العلم (١) .

(١) قضت محكمة النقض بأن مؤدى نص المادة ٢٢ من القانون ٧٧/٤٩ أن للشرع
استهداف علاج أزمة الاسكان بتشجيع الملاك على إقامة وحدات جديدة للسكن لا
أي غرض آخر استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدني التي لا تجيز
للمؤجر أن يحدث بالمعين وملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر ومن
حكم المادة ٢٨ من القانون ٧٧/٤٩ والتي لا تجيز حرمان المستأجر من أي حق
من حقوقه أو من أية ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعلية بإقامة
طابق أو أكثر فوق البناء القائم أو بالإضافة بإنشاء مبان جديدة تزيد في رقعة
البناء المؤجر حتى ولو كان عقد الإيجار يحظر ذلك صراحة (نقض مدني ٢٨
لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/١١/١ مجموعة المكتب الفني) كما قضت بأن الحق
للخوّل للمؤجر في إقامة وحدات جديدة تخصص للسكن في العقار المؤجر
بالإضافة والتعلية ينبغي أن يقدر بقدره فلا يجاوز ما تستلزمه الإضافة أو
التعلية ولا يحق استغلاله لاساءة استعمال الحق طبقاً للقواعد العامة (الطعن
السابق) وحكمت محكمة النقض أيضاً بأنه لما كان نص المادة ٢٢ من القانون
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في
المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا
بحق المستأجر في انقاص الأجرة إن كان لذلك محل دموئه أن للشرع استهداف
بهذا الحكم إزالة أي أثر لشرط المنع من الإضافة أو التعلية إن ورد في عقد الإيجار
لهيبقي عقد الإيجار قهوماً عدا ذلك باسماً سلطانه على العلاقة بين المؤجر
والمستأجر فتتحدد بجوهر ما انصب عليه العقد ، الحدود التي لا يجوز للمالك
أن يلجأ إليها فيما يجريه من تعلية أو إضافة أما ما خرج عن هذه الحدود فلم
تشملة الأجرة أو ما لا يقوم به عقد الإيجار على استقلال ثنائويته في مثل
ظروف التعاقد فهو ما جعله المشرع نطاقاً يجوز للمالك أن يجري البناء فيه
بقدر ما تقتضيه عمليات التعلية أو الإضافة غير مقيد في ذلك إلا بالقيدود
القانونية المقررة . (نقض مدني جلسة ١٩٨٤/٥/١٠ - المرجع السابق) .

صيغة رقم (١٠٦)
دعوى استكمال المستأجر الأعمال الناقصة
خصماً من الأجرة
مادة ٥٦٤ مدنى

إنه فى يوم تنتقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ وثابت التاريخ بمأمورية الشهر
العقارى بجهة تحت رقم استأجر الطالب من المعلن
اليه الدكان رقم الكائن بأسفل العقار رقم بشارع
..... بقصد استعماله لتجارة بأجرة شهرية مقدارها
..... ودفع الطالب للمعلن اليه لدى التعاقد مبلغ هو عبارة
عن أجرة سنتين طبقاً للقانون كما اتفق على أن يلتزم المعلن اليه
بتسليم الطالب الدكان محل التعاقد فى موعد أقصاه

وحيث أنه لدى حلول الموعد المقرر تبين للطالب أن المعلن اليه لم
يقم بتركيب الباب الصاج للدكان كما تبين أنه لم يجر أعمال البياض به
ولأزال البناء بالطوب الأحمر .

ولما كان الطالب يرغب فى مباشرة تجارته بأسرع وقت ، فقد
حصل على حكم مستعجل بتمكينه من العين وذلك فى القضية رقم
..... لسنة مستعجل وتسلم الطالب الدكان
بالحالة سالفة الشرح فبادر الى اثبات حالته بالحكم رقم أو
بالمحضر رقم لادلى

وإذ كان العقد يقضى بتسليم العين صالحة للاستعمال وغير
ناقصة التشطيب وكان من حق الطالب والحالة هذه أن يلجأ الى القضاء
للمستعجل بطلب اجراء وقضى لا يمس أصل الحق ويتمثل فى تمكينه من
اجراء واستكمال الأعمال الناقصة بالدكان خصماً من الأجرة .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ

ونلك لسماعه الحكم بالانن للطلاب باستكمال الأعمال الناقصة
بعين التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وبالحكم
رقم باثبات الحالة ونلك خصمًا من الأجرة والزامه المصروفات
ومقابل اتعاب المحاماة بحكم ملحق من قيد الكفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٧)
دعوى بطلب الإذن بإجراء ترميمات فى العين
المؤجرة على حساب المؤجر
مادة ٥٦٧ / ١ ، ٥٦٩ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم

ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا للحضر بمحكمة

الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/محافظ بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة

بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ يستأجر الطالب الشقة رقم

..... الكاشنة بمنزل المعلن اليه الأول رقم بشارع

..... ويقوم الطالب بأداء كافة التزاماته إلا أنه قد حدثت بالعين

تلفيات كذا (مثلاً تلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات أدى الى

تسرب المياه للحوائط وأن الكمرات والهيكل تاكلت أو اصلاح وترميم

خزانات وطمبات المياه والأعمال والتركييبات الصحية ... الخ (١) .

(١) هذه الأعمال مشار اليها تفصيلاً على سبيل الحصر فى المادة ٥٥ من القانون ٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من قرار وزير الاسكان رقم ٧٧/٩٩ بشأن اللائحة التنفيذية ويشترط لقبول الدعوى أن يكون الأمر قد عرض على اللجنة الانارية المختصة بشئون التنظيم (مادة ٥٦ من القانون ٧٧/٤٩) وتكون قد اصدرت قراراً نهائياً أو يكون قد صدر حكم نهائى بإجراء الترميم .

وحيث أن جهة التنظيم التابعة للمعلن الثانى قد عاينت العقار طبقاً لأحكام المادتين ٥٥ و ٦٦ من القانون ٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من لائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٧/٩٩ وقد أصدرت اللجنة قرارها رقم بتاريخ وأصبح نهائياً .

أو .. وطعن على قرار اللجنة أمام محكمة بالقضية رقم حيث حكم فيها بجلسة برفض الطعن فأصبح الترميم المطلوب واجباً ويحث لكل صاحب مصلحة أو ذى شأن أن يقوم بتنفيذ هذا القرار (أو الحكم) على أن يستوفى ما أنفق خصماً من مستحقات الملك لديه .

بتناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى بصفة مستعجلة الآن للطالب بإجراء الترميمات للوضحة بقرار لجنة رقم الصادر بتاريخ أو بالحكم رقم الصادر بتاريخ على أن ينتهى العمل فى المواعيد المحددة بالقرار (أو الحكم) وعلى أن يستوفى الطالب النفقات خصماً من مستحقات المعلن اليه الأول لديه والزامه للمصروفات ومقابل الأتعاب .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٨)

دعوى بالإذن للمستأجر باعادة الحق أو الميزة

على حساب المؤجر خصماً من الأجرة

م ٢/٢٨ من القانون ٧٧/٤٩

إنه في يوم تنقل الديباجة

وأعلنه بالآتي

الطالب يستأجر من المعلن اليه الشقة رقم بالدور العاشر
بالمنزل رقم بمشارع بعقد ايجار مؤدخ
بأجرة شهرية مقدارها جنيه .

وحيث أنه لدى التعاقد خصص المعلن اليه لكل شقة صندوق بريد
بمدخل المنزل (١) كما أن المصعد كان يعمل بانتظام وكان المعلن اليه قد
خصص عاملاً لتشغيله (٢) .

أو .. وحيث أنه لدى التعاقد كان المعلن اليه قد عين حارساً
للمنزل (٣) . كما أنه قد وضع بعض اللبسات في المدخل وبالسلم لإنارته
ليلاً (٤) .

وحيث أنه بتاريخ فوجيء الطالب بالمعلن اليه ينزع
صناديق البريد وقام بتأجير الواجهة التي كانت الصناديق مثبتة عليها
لشخص وضع مكانها « فاترينة » .

أو .. فوجيء بتاريخ بتعطيل المصعد وعدم تشغيله
وتسريح العامل الذي كان معيناً على المصعد لتشغيله .

أو .. وحيث أنه بتاريخ قام المعلن اليه بتسريح الحارس
(البوا) .

(١) و (٢) تعتبر من الحقوق وقت التعاقد .

(٣) و (٤) تعتبر من اللزايا وقت التعاقد .

أو .. وحيث أنه بتاريخ قام المعلن اليه بنزع لمبات السلم
من التدخل .

وحيث أن ما أثاره المعلن اليه يشكل خرقاً صارخاً للاتفاق لأنه ينزع
من الطالب حقاً أو ميزة كان يتمتع بها وكانت المادة
١/٢٨ من القانون ٧٧/٤٩ تنص على أنه : لا يجوز حرمان المستأجر
من أي حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها . وقد أضحي
تصرف المعلن اليه مثار خطر يتهدد حقوق الطالب وهو ما يبرر
الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالإذن للطالب (١) بإعادة
الحق أو الميزة بنفقات على حساب المعلن اليه خصماً من الأجرة والزامه
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

(١) يمكن في أحوال انتزاع الحق أو الميزة طلب فرض الحراسة على العين وتكون
مهمة الحارس إعادة الميزة أو الحق خصوصاً إذا كانت متجددة كتشغيل
وصيانة المصعد مثلاً . (راجع صيغ دعاوى الحراسة) .

صيغة رقم (١٠٩)

دعوى بطلب الإذن للمستأجر بعمل الخزانات
وتركيب الطلمبات خصماً من مستحقات المالك لديه
مادة ٣٨ ق ٧٧/٤٩

إنه فى يوم تُنقل الديباجة

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ يستأجر الطالب من المعلن
اليه ما هو شقة رقم بالدور الخامس بالمنزل رقم
بشارع

وحيث ان المياه لا تصل الى شقة الطالب وكانت المادة ٣٨ من
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن : يلتزم ملاك المباني
المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات
اللازمة لتوفير المياه لجميع أنوار المبنى وفى حالة الامتناع يحق
للمستأجر أن يلجأ الى القضاء المستعجل للإذن له فى أن يجرى الأعمال
المقررة بون حاجة للحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه
خصماً من مستحقات المالك لديه (مادة ٣/٦٠ من القانون) (١) .

وحيث أن الطالب أرسل للمعلن اليه انذاراً على يد محضر بتاريخ
..... كى يقوم بتنفيذ المطلوب إلا أنه لم ينفذ التزامه .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

(١) صدر قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ بتاريخ ١٩٧٨/٢/١٢ بشأن قواعد
وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية كما صدر
قرار محافظ الجيزة رقم ٤٠٠ بتاريخ ١٩٨٢/١١/٢ بشأن نفس القواعد
والشروط والقراران منشوران بالصفحات من ٢٤١ الى ٢٥٠ من موسوعة
مصر للتشريع والقضاء الجزء السابع للأستاذ / عبد المنعم حسنى .

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالانزاع للطالب بعمل
خزان مياه وتركيب طلمبة ضخ الماء في المنزل المبين الحدود بصدر هذه
الصحيفة على أن يستوفى ما ينتفقه خصماً من الأجرة للمستقبل مع
الزامه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٠)
دعوى بالسماح لمالك الأرض المحبوسة عن
الطريق العام بالمرور المؤقت فى أرض الغير
مادة ٨١٢ مدنى

إنه فى يوم (تُنقل الديباجة)

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك قطعة أرض زراعية مساحتها بحوض
..... بناحية والمحدودة بالحدود البحرى
القبلى الشرقى الغربى ويمتلك المعلن اليه
قطع أرض مجاورة لأرض الطالب محيطة بها ثلاث جهات ولما كانت
الجهة الرابعة لأرض الطالب عيارة عن ترعة وعلى هذا فإن أرض الطالب
محبوسة عن الطريق مما يتعذر معه الوصول اليها واستغلالها دون
تكبد نفقات باهظة واستحالة هذا المرور فى كثير من الأحيان .

وحيث أن المادة ٨١٢/١ من القانون المدنى تنص على أن مالك
الأرض المحبوسة عن الطريق العام أو التى لا يصلها بهذا الطريق معر
كاف إذا كان لا يتيسر له الوصول الى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو
مشقة كبيرة له حق المرور فى الأراضى المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال
أرضه واستعمالها على الوجه المألوف مادامت هذه الأرض محبوسة عن
الطريق العام وذلك فى نظير تعويض عادل ولا يستعمل هذا الحق إلا
فى العقار الذى يكون المرور فيه أخف ضرراً وفى موضع منه يتحقق فيه
ذلك .

وحيث أن الطالب لا يمانع فى تعويض المعلن اليه وكان المرور فى
أرضه أخف ضرراً من ترك الأرض عرضة للجوارق فإنه يحق للطالب
المطالبة بإجراء مؤقت وفتى يتمثل فى السماح للطالب بالمرور البرئ فى
أرض المعلن اليه أن يطلب من القضاء المستعجل إزاء هذا الخطر المبرر

للاستعجال السماح للطالب بالمرور بأرض المعلن اليه وصولاً لأرضه
حتى يفصل في مسافة تعويض للمعلن اليه رضاءً أو قضاءً .

بخفاء عليه

يُنقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالزام المعلن اليه ان
يسمح للطالب ومواشيه والألات الزراعية الخفيفة بالمرور في أرضه
بصفة مؤقتة نظراً لكونها محبوسة عن الطريق العام . على أن يتحمل
الطالب المصروفات ومقابل إتعالب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١١)
دعوى بإزالة مطل مخالف
مادة ١/٨١٩ مدنى

إنه فى يومتُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

الطالب مستأجر للشقة رقم بالنور بالمنزل
رقم الكائن بشـارع والمملوك
للسيد/ وقد فوجيء بتاريخ بالمعلن اليه وهو
مالك العقار المجاور يرتفع بالبناء بطريقة موازية للعقار الذى يسكن فيه
الطالب وأن للمعلن اليه يشرع فى فتح مطل مواجه تماماً لشقة الطالب
وعلى مسافة تقل عن متر أو أن يكون المعلن اليه مستأجر
وليس مالكا وشرع فى فتح مطل على مسافة تقل عن متر بحيث يجرح
شقة الطالب الخ.

وحيث أنه عملاً بالمادة ١/٨١٩ من القانون المدنى يحق للطالب إزاء
هذا الخطر المبرر للاستعجال أن يطلب وقف فتح المطل مؤقتاً أو وقف
أعمال البناء لحين الرجوع الى الجهة المختصة بشئون التنظيم والبت فى
الموضوع نهائياً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

ونلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بوقف البناء أو
وقف فتح المطل للمخالف كاجراء وقتى تحفظى حتى يفصل فى هذا
النزاع رضاء أو قضاء مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل ائتاب
الحمامة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٢) دعوى وقف أعمال جديدة مادة ٩٦٢ مدنى (١)

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

الطالب يضع يده على قطعة الأرض الكائنة بجهة
ومساحتها متراً مربعاً والمحددة بالحدود الآتية
..... وذلك منذ تاريخ (يجب ألا تقل مدة
الحيازة عن سنة سابقة على الدعوى) ولما كانت حيازة الطالب هادئة
وظاهرة ومستمرة وخالية من اللبس فقد فوجئ بتاريخ
بالمعلن اليه يشرح فى اقامة مبانى (أو يقيم حواجز أو جدران أو فتحات
..... الخ) فى ارض الطالب (يجب ألا تكون قد مضت على هذه
الأعمال سنة) مما يهدد حيازة الطالب ويعتبر تعرضاً له فى حيازته مما
يحق له طبقاً للمادة ٩٦٢ والمادة ٤٥ مرافعات أن يطلب بصفة مستعجلة
وقف هذه الأعمال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يقال ...

(١) من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة وخشى لأسباب معقولة التعرض
له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته كان له أن يرفع الأمر الى القاضى طالباً
وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينتقض عام على البدء فى
العمل الذى يكون من شأنه أن يحدث الضرر . وللقاضى أن يمنع
استمرار الأعمال دون أن يأتين فى استمرارها وفى كلتا الحالتين يجوز للقاضى
أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون فى حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً
لاصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف متى تبين بحكم نهائى أن الاعتراض
على استمرارها كان على غير أساس وتكون فى حالة الحكم باستمرار الأعمال
ضماناً لازالة هذه الأعمال كلها أو بعضها لصلاحاً للضرر الذى يصيب الحائز
إذا حصل على حكم نهائى فى مصلحته .

لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بإيقاف الأعمال الجديدة للوضحة بصدر هذه الصحيفة والتي شرع فى اقامتها مع الزامه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بحكم طليق من قيد الكفالة مع حفظ حق الطالب فى طلب إزالة التعرض والتعويض عن الأضرار التى حلت به .

ولأجل العلم .

يشترط لاختصاص القضاء المستعجل بنظر هذه الدعوى :

أولاً : الاستعجال أى قيام حالة الضرورة التى تدعو الى اتخاذ اجراء وقتى لولاه ما كان هناك ما يدعو الى اللجوء للقضاء المستعجل (م ٤٥ مرافعات) ويستفاد الاستعجال فى هذه الدعوى من كون الأعمال المراد وقفها لو تمت لكان فيها تعرضاً للمدعى فى حيازته كما لو بدأ شخص فى بناء حائط لو تم لسد النور على مطل الجار وذلك بشرط الا يكون العمل قد تم .

ثانياً : ان يكون المطلوب اجراء وقتياً فإنما كان المطلوب غير ذلك كان يكون المطلوب هو الفصل فى أصل الحق كان القضاء المستعجل غير مختص (نقض مدنى ٥٥/١/٢٠ المحاماة س ٢٦ ٢٨٠) .

ثالثاً : أن يكون المدعى حائزاً لعقار أو لحق عينى عقارى حيازة قانونية أصلية لا عرضية بحيث يتوافر لديه عنصرها المادى والمعنوى وأن تكون ظاهرة وهادئة وخالية من اللبس والخفاء والإكراه ولا تدخل فى عمل من أعمال التسامح .

رابعاً : أن تكون حيازة المدعى قد دامت سنة كاملة على الأقل وله أن يضم الى حيازته حيازة سلفه سواء كان المدعى خلفاً عاماً أو خاصاً .

خامساً : شروع المدعى عليه فى أعمال لم تصل بعد الى أن تكون تعرضاً وقع فعلاً على حيازة المدعى ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو الى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضاً كاملاً لحيازة المدعى ومن ثم فهذه الدعوى تحمى الحيازة من تعرض مستقبلى .

سادساً : أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من وقت البدء فى هذه الأعمال .

صيغة رقم (١١٣)

دعوى استرداد حيازة مستعجلة (مواد من ٩٥٨ : ٩٦٠ مدنى)

إنه فى يوم تنقل الدىباجة

وأعلنته بالآتى

الطالب مقيم مع والده بالشقة الكائنة بالمنزل
بجهة المملوك للمعلن اليه وذلك بصفة ظاهرة وهادئة
ومستمرة وحيث أن عقد ايجار الشقة محرر باسم والد الطالب الذى
توفى الى رحمة الله بتاريخ ومنذ ذلك الوقت والطالب يعرض
الأجرة على المعلن اليه عرضاً قانونياً على يد محضر إلا أنه فوجئ
بتاريخ بطرده من الشقة بناء على حكم رقم صادر
من محكمة لم يختصم فيه الطالب وصدر بالغش والتواطؤ
حسبما تفصح عن ذلك ظاهر الأوراق .

وحيث أن الطالب سجل هذا التواطؤ بالمحضر رقم وكذلك
بالأوراق الأخرى الموجودة تحت يده وكان الطالب حائزاً لشقة النزاع
حيازة مادية هادئة وظاهرة وخالية من اللبس وقد وقع الاعتداء على
حيازته وسلبت منه بتاريخ بحكم قضائى مبنى على الغش ولم
تمضي ستة كاملة على فقد الطالب لهذه الحيازة وإزاء الخطر الذى لا
تفلح فى درئه طرق التقاضى العادية فضلاً عما فى أعمال الفصـب
وسلب الحيازة بهذا الغش والتواطؤ ما يتوافر به الاستعجال ويحق
للمطالب أن يسترد حيازته لعين التلـاعى إعمالاً لنصوص المواد ٩٥٨ وما
بعدها من القانون المدنى حتى ولو كان سلب الحيازة قد تم بمقتضى
إجراء قانونى وهو حكم الطرد المشار اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...
وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة برد حيازة الطالب لشقة
النزاع الموضحة للعالم بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة ، مع حفظ كافة حقوق
الطالب الأخرى وخاصة حقه فى التعويض .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٤) دعوى بطلب إدخال الكهرباء الى عين مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ / للحامى

أنا الحضر بمحكمة
الجزئية قد انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :
السيد/ رئيس شركة كهرياء..... بصفته بمقرها بجهة
..... متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

يملك الطالب مزرعة مواشى بجهة
ويتاريخ تقدم للمعلن اليه طالباً إدخال الكهرباء للمزرعة
إلا أنه رفض بدون مبرر أو مسوغ من القانون .
ولما كانت الكهرباء بالنسبة للمزرعة مسألة حياة ويترتب على عدم
دخولها اضرار بالغة بالطالب وهى لخطر يتعذر تداركها بإجراءات
التقاضى العادية مهما قصرت مواعيده وقد أبدى الطالب استعداداه
لسداد تكاليف إدخال الكهرباء والمعائنات والمقاييسات كما أن المنطقة
الموجودة بها العين ليست من المناطق العشوائية وإنما تدخل فى كروون
المدينة وتتمتع بسائر المرافق .
وإذ كان يحق للطالب طبقاً للمادة ٤٥ مرافعات أن يلجأ الى القضاء
المستعجل للحكم بالاجراء الوقتى المطلوب بلا مساس بأصل الحق ومن
ظاهر الأوراق .

بهاء عليه

لنا المحضر سالف الذكر الخ .

ونلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بإنخال الكهرياء إلى
مزرعة الطالب للبيئة الحنود والمعالم يصدر هذه الصحيفة وذلك
بمصاريف ونفقات على حساب الطالب مع تحمل مصروفات الدعوى
ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٥)
دعوى عدم اعتداد بقرار النيابة العامة
فى منازعة حيابة
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ حصل الطالب على حكم ضد المعلن اليه فى
القضية رقم لسنة مستعجل قضى
بصفة مستعجلة بطرد المعلن اليه من الشقة رقم بالمنزل رقم
..... بشارع لما ثبت من ظاهر الأوراق أن المعلن اليه
غاصب .

وبتاريخ أقام المعلن اليه الاشكال رقم لسنة
..... تنفيذ مستعجل كما أقام الاستئناف رقم
..... لسنة مستأنف مستعجل

وبتاريخ قضى فى الاشكال بعدم قبوله نظراً لأنه رفع
بعد تمام التنفيذ ولكن أثناء تداول الاستئناف قدم المعلن اليه تظلماً
للسيد المستشار النائب العام المساعد وقدم سنداً لتظلمه صورة محضر
إنبارى رقم لسنة قسم كانت
النيابة قد أمرت فيه بتمكين المعلن اليه من العين وذلك قبل صدور حكم
الطرد المشار اليه ومع ذلك فقد أصدر النائب العام المساعد قراراً برد
حيابة المعلن اليه لشقة النزاع وتمكيته منها ومنع تعرض الطالب له فى
ذلك .

وحيث أن هذا القرار قد خرج على أحكام القانون وأهدر حقوق
الطالب ذلك لأن حيابة المعلن اليه لعين التداعى كانت قد انقطعت بصور

الحكم بطرده وتنفيذ حكم الطرد ومن ثم فلا حيابة له الأمر الذى يكون معه قرار النيابة برد الحيازة مشوياً بعيب الاعتداء على سلطة القضاء المدنى مما يوصله الى مرحلة الانعدام ويكون لذلك بمثابة عقبة مادية يقضى القضاء المستعجل بإزالتها ويعدم الاعتداد به وتمكين الطالب من الشقة محل النزاع وتسليمها له باعتبار أن ذلك اثر من اثار عدم الاعتداد لا سيما وأنه مهما كانت مبررات هذا القرار إلا أن للأحكام طرقاً للطعن عليها رسمها وحددها القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بعدم الاعتداد بقرار النيابة بتمكين المعلن اليه من عين التداعى الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب كأثر من اثار عدم الاعتداد .

مع الزامه المصروفات ومقابل ائتاب المحاماة بلا كفال (١) .

ولأجل العلم .

(١) يمكن للمدعى أيضاً أن يرفع مخاصمة ضد النيابة العامة للخطأ المهني الجسيم طبقاً لأحكام المواد ٤٩٤ وما بعدها منقعات - راجع مؤلفنا « رد ومخاصمة أعضاء الهيئات القضائية » - طبعة ١٩٩٨ ص ١٣٣ وما بعدها .

صيغة رقم (١١٦)
دعوى بطلب محو تأشيرات مترتبة
على دعوى ايجارية كيدية
مادتان ١٥ و ١٨ شهر عقارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... للمحامى
أنا المحضر بمحكمة
الجزئية قد انتقلت الى كل من :

- (١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
- (٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
- (٣) السيد/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع
- (٤) السيد/ وزير العدل بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد بيع ابتدائى عرفى مؤرخ اشترى الطالب
من المعلن اليه الأول ما هو منزل مساحته متراً مربعاً محدداً
بالحدود الآتية : أو قطعة أرض مبانى أو زراعية مساحتها
..... محددة بالحدود الآتية : الخ .

ونظراً لأن المعلن اليه الأول ما طبل الطالب فى اعطائه مستندات
ملكية الأرض (أو المنزل) فقد اضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم
..... مدنى كلى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع ويعد
اعلان الصحيفة توجه الى المعلن اليه الثالث للتأشير بأسبقية تسجيلها
إلا أنه فوجئ بالمعلن اليه الثانى بالتواطؤ مع الأول يسجل صحيفة

دعوى كيدية بصحة البيع على ذات العقار (أو الأرض) بهدف منازعة الطالب والحيلولة بينه وبين اتخاذ الإجراءات القانونية لنقل الملكية وحيث أن الدعوى المرفوعة كيدية طبقاً للمستندات التي سوف يتقدم بها الطالب وكان من حق الطالب طبقاً للمواد ١٤ و ١٥ و ١٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري أن يطلب بصفة مستعجلة محو هذا التسجيل المترتب على دعوى كيدية نظراً للخطر الذي يتهدد ملكه والذي يبرر الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو التأشير الذي أجراه المعلن اليه الثاني بالتواطؤ مع الأول بالدعوى الكيدية المرفوعة برقم بطلب صحة ونفاذ بيع العقار الموضح الحدود بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن وعدم الاعتداد به والزام المعلن اليهما الأول والثاني للمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٧)
دعوى بطلب محو التسجيل لعريضة
دعوى ايجارية مشهرة
مادة ١٥ من قانون الشهر العقارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة
الجزئية قد انتقلت فى تاريخه أعلاه الى كل من :

(١) السيد/.....المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

(٣) السيد / وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى للأموريات الشهر
العقارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

بتاريخ قام المعلن اليه الأول بتسجيل عريضة الدعوى
رقم لسنة ايجارات كلى والمشفرة تحت رقم
..... بمأمورية الشهر العقارى التى يتولى رئاستها المعلن اليه
الثانى .

وحيث ان هذه الدعوى الايجارية كيدية طبقاً للمستندات الموجودة
تحت يد الطالب وقصد من ورائها إهدار حقوق الطالب (يذكر بالتفصيل
مظاهر وأسباب هذه الكيدية لأن القاضى المستعجل يقضى من ظاهر
الأوراق) .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بنص المادة ١٥ من القانون رقم ١١٤
لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن يطلب من القاضى المستعجل

محو تسجيل هذه العريضة وكان المعلن اليه الأخير هو الجهة الرئاسية
للموريات الشهر العقارى .

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو
تسجيل صحيفة الدعوى المشار اليها بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن
اليه الثانى فى مواجهة المعلن اليه الأخير بإجراء هذا المحو واعتباره كأن
لم يكن .

مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٨)
اشكال من الغير فى حكم اخلاء عين
مادة ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(المستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(الملتزم فى السند التنفيذى)

(٣) السيد/..... محضر أول محكمة الجزئية

بصفته ويعلن بسرائر المحكمة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى (١)

بتاريخ..... حصل المعلن اليه الأول على حكم فى القضية رقم

..... لسنة قضى باخلاء المعلن اليه الثانى من الشقة

رقم بجهة

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه ان يبين
أوجه الضرر التى تصيبه من جراء التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جديده لا
يحوطها أدنى شك ، كما يجب لاختصاص الملتزم فى السند التنفيذى كما فى هذه
الصيغة فإذا أغفل الغير للمستشكل اختصاصه تعيّن على المحكمة التأجيل
لإدخاله - وقد جرى العمل على أن يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان (مادة
٣ / ٣١٢ مرافعات) .

ولما كان هذا الحكم يؤثر في حقوق الطالب ومن شأن تنفيذه الإضرار بالطالب وذلك لأنه (يجب ذكر أسباب الاعتراض على تنفيذ الحكم وأوجه الضرر من تنفيذه بالنسبة للغير كأن يكون للمستشكل حقوق على العين المراد التنفيذ عليها)

وحيث إن الطالب من الغير ولم يكن طرفاً في الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه لأن الأحكام كالعقود لا تلزم سوى أطرافها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الجزئية بصفتهم قاضياً للتنفيذ لكي يسمع للمعلن اليه الأول في مواجهة الثاني الحكم في مادة تنفيذ وقتية بقبول هذا الاشكال شكلاً وفي الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الأول للمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

الفصل الثالث

صيغ دعاوى الإيجارات الزراعية

صيغة رقم (١١٩)

دعوى من مالك أرض زراعية ضد مستأجر
بطلب بطلان عقد الإيجار لما ثبت من
أنه لا يقوم بزراعتها بنفسه
مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ٥٢
المعدلة بالقوانين أرقام ٣٥٥ لسنة ٥٤ و ٥٢
لسنة ١٩٦٦ و ٦٧ لسنة ١٩٧٥

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحل المختار مكتب الأستاذ
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

بمقتضى عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ استأجر المعلن
اليه من الطالب ما هو سهم قيراط
فنان بزماء حوض والمحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : الحد الشرقى : الحد القبلى :
..... الحد الغربى : وتحددت مدة العقد بسنة قابلة
للتجديد وبالأجرة المشار اليها بالعقد وكان المعلن اليه وقت التعاقد
يعمل بالزراعة ويتخذها حرفة معقاة له ومن ثم فقد روعى هذا

الاعتبار عند التعاقد وهو اعتبار يقيم له القانون وزناً ويجعله شرطاً لصحة التعاقد حيث جرى حكم المادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ بشأن الإصلاح الزراعي المعلقة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أن يكون تأجير الأراضي الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ويقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة لذلك (١) .

وحيث أنه تنافى الى علم الطالب أن المعلن اليه لم يكن يعمل بالزراعة بل أنه يعمل بالتدريس بجهة بل ومعار لدولة قطر وكان يقوم بزراعة الأرض للمستأجرة شقيقه وابن عمه ومن ثم فقد ثبت أن عقد الايجار بين الطالب والمعلن اليه قد ولد معدوماً لأنه عقد باطل بطلاناً مطلقاً لا تصححه الاجازة فضلاً عن أن المعلن اليه قد أدخل الغش على الطالب والقاعدة أن الغش يفسد التصرفات وهو ما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب الحكم ببطلان عقد الايجار وإعادة الحال الى ما كانت عليه .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (٢) أمام محكمة الجزئية (٣) الكائن

(١) يقصد بالفلاح كل من تكون الزراعة حرفته ومصدر رزقه الأساسي ولا يجاوز ما يملكه من الأرض للزراعية ثلاثة أبناء أيّاً كان نوع زراعتها - حكم للحكمة العليا الصادر في طلب التفسير رقم ١٢ لسنة ٨ق منشور بمراجع المستشار/ محمد عزمي البكري - أحكام الايجار في قانون الإصلاح الزراعي الطبعة الثالثة ١٩٨٦ ص ٤٥٠ .

(٢) نطالع في غالبية صحف الدعاوى عبارة « وكلفته بالحضور » وهذا خطأ لغوي لأنه يتعين حذف الباء من لفظ « الحضور » لأنه مفعول ثان للمفعول « كلف » ويتعدى بدون حرف جر ولذا فإن الصحيح هو ما ورد بالمتن - انظر الى قوله تعالى « وكل انسان أزمانه طائره في عتقه » الإسراء آية ١٣ .

(٣) نصت الفقرة الأخيرة من المادة ٣٢ من المرسوم ٥٢/١٧٨ على أن تقضى بالبطلان للحكمة الجزئية المختصة وكان هذا الاختصاص قبل تعديل النص بالقانون ٦٧/١٩٧٥ موكولاً الى لجنة الفصل في المنازعات الزراعية والحكمة الجزئية المختصة محلياً هي التي تقع في دائرتها الأرض موضوع التعاقد .

مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستتعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم ببطان عقد الايجار المؤرخ المشار اليه بصدر هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار أهمها إعادة الحال الى ما كانت عليه وتسليم الأرض المؤجرة الى الطالب خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع حفظ كافة الحقوق فى التعويضات عما أصاب الطالب من اضرار (١).

ولأجل العلم .

(١) اجازت المادة ٣٢ للمالك رافع الدعوى ان يطلب تعويض الأضرار التى اصابته وطبيعى ان من حقه أيضاً للمطالبة بالربح أو بالأجرة عن الفترة التى كانت فيها الأرض فى حيازة المستأجر .

صيغة رقم (١٢٠)

دعوى طرد مستأجر من أرض زراعية لتأجيرها

من الباطن

مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢

والمادة ٥٩٣ مدنى والمادة الثالثة من القانون

رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم

ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى محل إقامة :

(١) السيد/..... (المستأجرالأصلى) والمقيم

..... متخاطباً مع

(٢) السيد/..... (المستأجر من الباطن) والمقيم

..... متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ .. / .. / .. . لاجر الطالب

للمعلن اليه الأول ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة

سنوية قدرها وتحددت مدة العقد بـ وقد

فوجيء الطالب بتواجد المعلن اليه الثانى بالأرض وبالتحرى علم أن

المعلن اليه الأول أجرها من الباطن .

أو ... أجر من الباطن جزءاً منها مساحتها

أو يقال ... وبالتحرى علم الطالب أن المعلن اليه الأول أدخل المعلن اليه

الثانى معه شريكاً فى الأرض ، وقد قام الطالب باثبات هذه المخالفة وفقاً

لما جاء بالمحضر الانبارى رقم لسنة

لو .. وقد قام الطالب برفع دعوى مستعجلة بإثبات الحالة وجاء تقرير الخبير مؤكداً هذه الواقعة (المخالفة) .

ولما كان نص المادة ١/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢ و المعدل يحظر على المستأجر للأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن للغير أو يشاركه فيها وهذا الحظر اكدته المادة ٥٩٣ مبنى التى تسرى و أيضاً على وقائع هذه الدعوى عملاً بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ التى تقضى بتطبيق أحكام الايجار الواردة فى القانون المدنى على عقود ايجار الأراضى الزراعية المبرمة من تاريخ العمل بهذا القانون (١).

وإذ كان من حق الطالب إزاء مخالفة المعلن اليه الأول لأحكام القانون ونصوص العقد (الذى يحظر عليه التأجير من الباطن) أن يطلب إما الحكم ببطالان العقد (٢) وإعادة الحال الى ما كانت عليه واسترداد الأرض المؤجرة أو أن يطلب طرد المعلن اليه الأول لمخالفة شروط العقد والقانون وطرد الثانى للغصب .

وحيث أن المحكمة المختصة قيمياً (٣) بنظر هذه الدعوى هى المحكمة الجزئية امتثالاً لنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدل سالف الذكر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهما بصورة

(١) وهو ١٩٩٢/٦/٢٩ .

(٢) يرى البعض أن البطلان المنصوص عليه فى المادة ٣/٣٢ هو جزاء على مخالفة القيد الأول الوارد بالفقرة الأولى منها وهو وجوب تأجير الأرض الزراعية لمن يزرعها بنفسه - محمد عزمى البكرى ، المرجع السابق - الطبعة السابعة بند ١٠ ص ٥٧ .

(٣) أريد بهذا الاختصاص الاستثنائى التيسير على صغار المزارعين والمستأجرين بعدم تكبيدهم مشقة السعى الى المحكمة الابتدائية .

من هذه الضحية وكلفتها الحضور أمام محكمة الجزئية^(١)
الكائنة بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة
الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم
بطردهما من الأرض الموضحة الحدود والمعالء بصدر الصحيفة وعقد
الايجار المؤرخ /.. /.. .. والزأماهما بتسليمها للطلاب خالية مما يشغلها
وصالحة للاستعمال والمصرفات ومقابل أتعاب الحمامة وشمول الحكم
بالنفاز المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطلاب الأخرى بسائر ضروريها .
ولأجل العلم .

(١) الاختصاص المحلي للمحكمة الجزئية الواقع في دائرتها موضوع التقاضي .

صيغة رقم (١٢١)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
للتنازل عن الإيجار

مادة ٣٢ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ والمادة ٥٩٣
مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى بجهة

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

١) السيد/..... (المستأجرالأصلى) المقيم
..... متخاطباً مع

٢) السيد/..... (التنازل له عن الإيجار) المقيم
..... متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

ب عقد إيجار مؤرخ .. /.. /.. .. استأجر المعلن اليه الأول من الطالب
أطياناً زراعية بزمان بناحية بحوض
مساحتها محددة بالحدود الآتية (تذكر الحدود) وبالأجرة
المشار اليها فى العقد ولمدة الواردة فيه .

وحيث أنه بتاريخ .. /.. /.. .. تنازل للمعلن اليه الأول للمعلن اليه
الثانى عن الأرض المؤجرة .

أو .. وحيث أنه بتاريخ .. /.. /.. .. تنازل للمعلن اليه الأول للمعلن اليه
الثانى عن جزء من الأرض المؤجرة مساحته وقد قام الطالب
بإثبات ذلك بموجب (محضر إدارى أو شكوى .. أو دعوى
اثبات حالة ... أو تقرير خبير) .

ولما كان مؤدى نصوص المواد ١/٢٢ من المرسوم ١٧٨/٥٢
و١/٥٨٣ مبنى والمادة الثالثة فى القانون ١٩٩٢/٩٦ مجتمعة أنه لا
يجوز للمستأجر الخروج على شروط الاتفاق أو مخالفة القانون بشأن
حظر التنازل عن الإجارة للغير وكان من حق الطالب وقد ثبتت المخالفة
فى حق المعلن اليه الأول أن يطلب إخلاءه من الأرض المؤجرة وقد
اختصم المتنازل له لكى يشمله حكم الاخلاء باعتباره واضعاً يده على
أرض التداعى بلا سند من القانون أو العقد وتختص المحكمة الجزئية
بالحكم فى هذه الطلبات عملاً بنص المادة ٢/٢٢ من المرسوم بقانون
سالف الذكر .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من
هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الجزئية الثالثة
بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة
أقرنكى من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم
باخلائهما من أرض التداعى الموضحة للعالم بصدر الصحيفة وعقد
الايجار المؤرخ ... /... /... مع التزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب
المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ للعجل الطليق من الكفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٢٢)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
للتأخير فى سداد الأجرة
مادتان ٣٣ و ٢/٣٥ من المرسوم بقانون
١٧٨/٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
والمادة ٣ منه

إنه فى يوم

..... بناء على طلب السيد/..... المقيم

..... ومحل المختار مكتب الأستاذ / المحامى

..... أنا المحضر بمحكمة

..... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

..... السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بعقد إيجار أرض زراعية مؤرخ /.../... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض مساحتها محددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض) وتحدد الأجرة السنوية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية التى كانت سائدة وقت توقيع العقد ومدة العقد ثلاث سنوات واتفق على أن تسدد الأجرة سنوياً عند انتهاء السنة الزراعية .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد الأجرة رغم مرور شهرين على انتهاء السنة الزراعية وقد أعذره الطالب بالسداد بمقتضى إنذار على يد محضر (١) إلا أنه لم يمتثل وانقضت مهلة الإنذار دون سداد المعلن اليه الأجرة .

(١) يجوز أن يكون الإعلان بخطاب بدون مظروف موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (مادة ٥٨٦ منى) .

ولما كانت المادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ المعدلة
بالقانون رقم ٧٥/٦٧ تنص على أنه لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار
وإخلاء للمستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره في أداء قيمة الايجار
المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن
الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها . وكانت المادة ١/٥٨٦ من القانون المدني
التي تنطبق أيضاً على وقائع هذه الدعوى بمقتضى نص المادة الثالثة من
القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم
١٧٨ / ٥٢ المشار اليه .

ولما كان ذلك فمن حق الطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه للتأخير
في سداد الأجرة حيث أصبح عقد الايجار مفسوخاً لعدم السداد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائنة بجهة
..... بجلستها العلنية التي ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة
والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم
بفسخ عقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال
مع تحميله المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشموله بالحكم بالنفاذ
المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب في اتخاذ الاجراءات التحفظية ضد المعلن اليه
وفاءً للأجرة المتأخرة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٢٣)
دعوى طرد مستأجر أرض زراعية أجراها من
الباطن بالمخالفة للمادة ٣٣ مكرراً (و)
من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامي بـ
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
في تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتي

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ/..../... اجر الطالب
للمعلن اليه الأول مامو (تذكر مساحة وحدود الأرض) ولدة سنتين
وباجرة سنوية قدرها

وبتاريخ فوجيء بأن للمعلن اليه قام بتأجير الأرض للمعلن
اليه الثاني (المستأجر من الباطن) وذلك بحجة أن المعلن اليه الأول
(المستأجر الأصلي) استدعى للخدمة في القوات المسلحة وأن من حقه
قانوناً أن يؤجر الأرض فترة تجنيده . لكن الثابت أن المعلن اليه الأول لم
يجد أو يستدعى أو يستبقى بالقوات المسلحة وإنما تطوع بها ومن ثم
لا يستفيد من الاستثناء الذي أورده نص المادة ٣٢ مكرراً (و) الذي
جرى على أنه لا ينتهي ايجار الأراضي الزراعية إذا جند المستأجر أو
استدعى للخدمة في القوات المسلحة ويجوز للمستأجر في هذه الحالة
أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على
أن ينتهي عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التي تنتهي فيها

مدة التجنيد أو الاستدعاء ويسرى حكم الفقرة السابقة على مالك الأرض الزراعية الذى يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة فى القوات المسلحة .

وحيث أن مؤدى هذا النص وعلى ما جرت به أحكام القضاء وأراء الفقه أنه يشترط لتطبيق الاستثناء الوارد بالمادة أن يكون المستأجر ملزماً بالبقاء فى القوات المسلحة سواء كان ذلك عن طريق التجنيد أو الاستدعاء . أما إذا كان المستأجر قد تطوع فى القوات المسلحة بعد انتهاء المدة الزلزامية فإن الاستثناء لا يمكن إعماله كما أن الحكمة من هذا الاستثناء لا تتوافر إذا كان البقاء فى القوات المسلحة اختيارياً (١) .

وحيث أنه متى كان ذلك وكان الثابت أن المعلن اليه الأول قد خالف شروط العقد وخرج على أحكام القانون الأمر الذى يحق معه للطالب أن يطلب طرده هو ومن أجر له من الباطن (المعلن اليه الثانى) .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة..... بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بطردهما من أرض التداعى للموضحة الحدود والمعالم بصبر الصحيفة وعقد الأيجار والزامهما بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستفادة وكذا المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل المظهر من الكفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

(١) راجع : أحكام الأيجار فى قانون الإصلاح الزراعى للمستشار / محمد عزمى البكرى - الطبعة السابعة سنة ١٩٩٢ بتد ٨٩ ص ١٥٢ .

صيغة رقم (١٢٤)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية لتكرار
تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨/٥٢
المعدلة بالقانون ١٩٧٥/٦٧

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... للقيم الخ

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار لرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض المستأجر وحدودها) وذلك لقاء أجرة سنوية قدرها تسدد في

وحيث أن المعلن اليه تأخر في سداد الأجرة رغم مرور شهرين على انقضاء السنة الزراعية المستحقة عنها الأجرة فأذنته الطالب بمقتضى إنذار على يد محضر (١) مؤرخ /.. /... إلا أنه استمر في الامتناع فأقام ضده الدعوى رقم لسنة جزئي بطلب إخلاء لعديم سداد الأجرة (٢) لكنه قبل إقفال باب المرافعة فيها قام بالسداد ولم يصدر الحكم بإخلاء امتثالاً لنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٥ من المرسوم ١٧٨/١٩٥٢ سالف الإشارة (٣).

(١) راجع صيغة الإنذار في القسم الخاص بالإنذارات .

(٢) راجع صيغة هذه الدعوى من الصيغة رقم ٢٤ .

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٥ على أنه : لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأحيان المؤجرة ولو عند انتهاء اللدة للتلف عليها في العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار للمستأجر- فسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

ونصت الفقرة الثانية من المادة على أنه : لا يجوز طلب فسخ عقد الإيجار =

وحيث أن إخلاء المعلن اليه أصبح واجباً بقوة القانون لتكرار التأخير
فى سداد الأجرة رغم انذاره إذ تنص الفقرة الرابعة من المادة ٣٥ من
المرسوم بقانون المشار اليه على أنه : « إذا تأخر المستأجر بعد ذلك فى
الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها فى اللة المبيّنة بالفقرة
الثانية وجب الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر
من الأرض المؤجرة فضلاً عن إلزامه بالأجرة المتأخرة » .

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها
بجهة بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة
الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع
الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ وإخلائه من الأرض المؤجرة والموضحة
المعالم والحدود بالعقد ويصدر هذه الصحيفة وإلزامه بتسليمها للطالب
خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع إلزامه بالأجرة المتأخرة وقدرها
..... والفوائد والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم
بالنفاذ للمجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

- وإخلاء للمستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى أداء قيمة الايجار
المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتأخره عن الوفاء
بأجرتها كلها أو بعضها » .

ونصت الفقرة الثالثة على أنه « يجوز للمستأجر أن يؤمى بالأجرة المتأخرة
كلها أثناء طلب المؤجر فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة
أمام المحكمة الجزئية المختصة الى ما قبل إقفال باب المرافعة وفى هذه الحالة لا
يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة » .

صيغة رقم (١٢٥)

دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بإخلائه منها
للإخلال بالتزام جوهرى يقضى به العقد
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨ المعدلة
بالقوانين أرقام ٤٠٥/٥٣ و ٥٥/٥٥ و ٦٦/٥٢ و ١٩٧٥/٨٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ
أنا للحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :
السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما
هو (تذكر مساحة الأرض للمستأجر وحدودها) بأجرة سنوية قدرها
..... وقد فوجئ الطالب بتاريخ/.. /... (بعد سريان الايجار بكذا
شهر) أن المعلن اليه يقوم بوضع بعض الأتربة والزلط والأسمنت
ببعض اجزاء من الأرض المؤجرة رغم تعهده فى العقد بالمحافظة على
الأرض وزراعتها وبذل العناية المألوفة وقد ثبت هذا الإهمال الجسيم
والإخلال الجوهري بشروط العقد وذلك بمقتضى المحضر رقم
لأحوال الذى تحرر ضد المعلن اليه بناء على شكوى من الطالب .

وحيث أن المادة ١٥١ من قانون الزراعة المستبدلة بالمادة رقم ٢ لسنة
١٩٨٥ نصت فى فقرتها الثامنة على حظر ارتكاب المستأجر لأى فعل
من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها ونصت على
عقاب المخالف بالحبس والغرامة ولازال محضر الأحوال المحرر ضد
المعلن اليه محل تحقيق ولم تتصرف فيه النيابة بعد .

وحيث إنه وعملاً بنص المادة ١/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨^(١) يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن إليه من أرض التداعى للإخلال بالتزاماته الجوهرية المترتبة على العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائنة بجهة بجلستها العلنية التي ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المبرم بينه وبين الطالب^(٢) وإخلائه من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة والعقد والزامه بتسليمها للطالب وكذا المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم (٣) .

(١) نصت على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأحيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا نخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد إنذار للمستأجر - فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

(٢) يتعين أن يسبق رفع الدعوى إنذار للمستأجر حتى لا يحكم بعدم قبولها .

(٣) يجوز أيضاً للمؤجر تحريك الدعوى الجنائية بطريقة الجنحة المباشرة عملاً بالمادة ٢٤ من المرسوم بقانون سالف الذكر- راجع الصيغة رقم (٨٢) .

صيغة رقم (١٢٦)

دعوى مستعجلة بطرد مستأجر من أرض
مرخص في زراعتها زراعة واحدة في السنة
مادة ٣٩ مكرراً من القانون ١٩٧٥/٦٧ بتنظيم العلاقة
بين مستأجرى الأرض الزراعية ومالكها

إنه في يوم تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ أجر الطالب
المعلن اليه ثلاثة قرارات وستة أسهم في حوض بجهة
..... والمحددة بالحدود الآتية : الحد البحرى ، الحد
القبلى ، الحد الشرقى ، الحد الغربى ،
واتفق على أن تكون الإجارة لزعة مخصصة محددة بمحصول
..... الشئوى .

وحيث أنه بعد أن انتهت الزعة قام المعلن اليه بالحصاد وجمع
المحصول فوجيء الطالب به يعيد حرث الأرض تمهيداً لزراعتها زعة
أخرى رغم أن العقد صريح فى تقرير التزام المعلن اليه بتسليم الطالب
الأرض بعد انتهاء الزعة المخصصة المشار اليها .

وحيث أن المادة ٣٩ مكرراً من القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ فى
شان تنظيم العلاقة بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكها تقضى
باختصاص القاضى الجزئى بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة بطرد
المستأجر المرخص له فى زراعة الأرض زعة واحدة فى السنة إذ لا يعد
ذلك إيجاراً يخضع للامتداد القانونى ولا يكسب المستأجر حقاً فى البقاء
فى الأرض المرخص له بزراعتها زعة مخصصة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يستمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الأرض المبيّنة
الحدود بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب كآثر من آثار
الطرد خالية مما يشغلها والزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب .
مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٢٧)

إنذار من مالك أرض زراعية الى مستأجرها

بسداد الأجرة

مادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

المعدل والمادة ٥٨٦ من القانون المدني

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم

ومحل المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة

الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد / المقيم متخاطباً مع

وأنذرتة بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ .../.../... استأجر المعلن

اليه من الطالب قطعة أرض زراعية بناحية حوض

..... مساحتها محدودة بالحدود الآتية : (تذكر

حدود الأرض) وذلك مقابل لجرة نصف سنوية قدرها

تدفع فى الأسبوع الأول من يونيه والأسبوع الأول من ديسمبر طبقاً

للبند من العقد الذى نص على اعتباره مفسوخاً بدون أى

إجراء فى حالة التأخير فى سداد الأجرة فى هذه المواعيد المحددة به .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد القسط الأول رغم مرور أكثر

من خمسة عشر يوماً على تاريخ استحقاقه وهو ما يحق معه للطالب

أن ينذره بالسداد طبقاً لأحكام القانون وشرعية العقد .

بهاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه أعلنت المعلن اليه بصورة
من هذا الإنذار ونبهت عليه بسداد الأجرة المستحقة وقدرها في
مدة انقضاء أسبوعين من تاريخ إعلان هذا الإنذار وأنذرت في حالة عدم
السداد بأن الطالب سوف يتخذ إجراءات طرده من الأرض بصفة
مستعجلة وفسخ العقد وإتخاذ الإجراءات القانونية التحفظية وفاء لدين
الأجرة وقد أعذر من أنذر .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٢٨)

دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية تحدثت

فيها فترة دفع الأجرة بدورة زراعية

مادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢

المستبدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥

ومادة ٥٦٣ (أ) مدنى والمادة الثالثة

من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة

الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :

السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ/..../... استأجر المعلن اليه من الطالب

أرضاً زراعية مساحتها سهم قيراط فدان

بزمam والمحددة بالحدود الآتية :

الحد الشرقى : الحد لاقبلى : الحد الغربى :

..... الحد البحرى : وتحدثت قيمة الأجرة باثنين

وعشرين للضريبة العقارية السارية (مادة ٢ من القانون ٩٦/٩٢) .

وحيث أن المعلن اليه لم يسدد الأجرة عن السنة الزراعية المنتهية

فى وقد قام الطالب بإعذاره بمقتضى إنذار على يد محضر

قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر^(١) ومع ذلك ظل على امتناعه عن سداد الأجرة مما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب إخلائه عملاً بأحكام المواد ١/٥٦٣ مدنى والمادة الثالثة والمادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون رقم ٩٢/٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور^(٢) أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بإخلائه من الأرض الموضحة للعالم والجود بصلب الصحيفة وعقد الأيجار المشار إليه فيها والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها إلا من الأشياء والأدوات الزراعية المملوكة للطالب وكذا إلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ومع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

(١) تنص المادة ١/٥٦٣ مدنى على أنه فى الأراضي الزراعية والأراضي الجور إذا كانت المدة المعتبرة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى الحصول وفقاً للعرف .

(٢) يجب أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار المستأجر قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر عملاً بالمواد ١/٥٦٣ و ٥٨٦ مدنى والمواد ٣٥ و ٣٥ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ والمائتين ٢ و ٢ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

صيغة رقم (١٢٩) دعوى إخلاء مستأجر من أرض بور^(١) مادة ٥٦٣/أ مدنى

إنه فى يوم

..... تنقل الدباجة من الصيغة رقم (٦٧) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ .../.../.... أجر الطالب للمعلن اليه
أرضاً بور مساحتها محددة الحدود الآتية : الحد البحرى :
..... الحد القبلى : الحد الشرقى :
الحد الغربى : لمدة ثلاث سنوات واتفق فى العقد على أن
تكون الأجرة السنوية وعلى أن يقوم المعلن اليه
باستصلاح الأرض خلال السنة الأولى ثم زراعتها زراعة واحدة فى كل
من السنتين الثانية والثالثة .

وحيث انه قد مضى عام وثلاثة أشهر على تحرير العقد دون أن
يسدد المعلن اليه لجرة السنة الأولى فأرسل اليه الطالب إنذاراً على يد
محضر بتاريخ .../.../.... يخطر فيه بضرورة الوفاء بالأجرة عن
السنتين الأولى والثانية حيث نص العقد على دفعها مقدماً كل عام ومع
ذلك فقد انقضت مهلة الإنذار دون سدادها الأمر الذى لم يعد معه أمام

(١) العبارة فى وصف الأرض بأنها بور أو زراعية يقتضى التعرف على طبيعة
العين للمؤجرة لتحديد القانون الواجب التطبيق عليها ويرجع فى ذلك لما
تضمنه عقد الإيجار من بيان لها متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع باعتبار أن
المناط فى تكييف العقد إنما هو بوضوح الإرادة وما اتجهت اليه وليس بما أطلقه
العائدون على تماثلهم من أوصاف أو ضمتوه من عبارات متى تبين أن هذه
الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة مرماهم . (الطعن لمدنى رقم ١١٠٩ لسنة
٥٤هـ جلسة ١٩٥٩/٥/٢١ السنة ١٠ للكتب الفنى) .

الطالب ثمة محيص من اللجوء الى القضاء بطلب إخلائه لعدم سداد
الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف من الصيغة رقم
(٦٧) ثم يُقال :

وذلك لكي يسمع الحكم بإخلائه من أرض التداعى المبيّنة المعالم
والحدود بصدر الصحيفة وعقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب
والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة.
مع حفظ حقوق الطالب في الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه
الأخرى.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٠)

دعوى من مؤجر أرض زراعية بالزام المستأجر
بتطهير وصيانة المساقى والمرأوى
والمصارف الفرعية

مادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم ٥٢/١٧٨
ومادتان ٦٢٠ و ٦٢٣ مدنى والمادة ١/٤٣ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / الحامى بجهة
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ/..../... استأجر المعلن
اليه من الطالب قطعة أرض مغروسة بأشجار الزيتون بجهة
مساحتها (تذكر مساحة وحدود الأرض) على أن يقسم
الحصول متناصفة بين الطالب والمعلن اليه بعد خصم النفقات. وقد قام
الطالب بتنفيذ جميع التزاماته وأهمها سداد الضرائب الأصلية والاضافية
فى حين أن المعلن اليه لم ينفذ بعض الالتزامات الجوهرية التى يتحملها
بمقتضى بنود عقد المزارعة وأحكام القانون ومن هذا القبيل عدم قيامه
بتطهير وصيانة المساقى والمرأوى والمصارف الفرعية

(١) نصت المادة ٦١٩ مدنى على أنه : يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض
للغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من
الحصول .

الواقعة في نطاق الأرض المؤجرة وهو ما يؤثر في الحصول ويحمل الطالب اضراراً كبيرة مما دعا الى مناشدته بالطرق الودية بتنفيذ ما أوجبه القانون والعقد إلا أنه ظل على امتناعه فأأنزله على يد محضر بتاريخ لكنكم لم يمتثل .

وحيث أن المادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ نصت على أن ١٠ يلتزم المستاجر :

١- بجميع العمليات اللازمة للزراعة سواء بأشهرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو بماشيته وذلك ما لم يتفق على اقتسامها .

٢- التسميد بالسماد البلدي اللازم للزراعة .

٣- تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الأرض المؤجرة .

٤- إصلاح آلات الري والزراعة العادية .

وحيث أن المادة ١/٤٢ من المرافعات تقضى باختصاص المحكمة الجزئية بالدعوى المتعلقة بالانتفاع بالمياه وتطهير الترع والمساقى والمصارف .

بناء عليه .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت العلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائنة بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بالزامه بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الأرض المؤجرة وذلك حسبما جاء تفصيلاً وتحديداً بعقد المزارعة المشار اليه بصدر الصحيفة مع إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣١)
دعوى حساب ضد مستأجر أرض زراعية
بنظام المزارعة

مادة ٢٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢
والمواد ٦١٩ و ٦٢٠ و ٦٢١ و ٦٢٢ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى ب

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد مزارعة مؤرخ /..../... استأجر المعلن اليه من
الطالب قطعة أرض زراعية بحوض مساحتها ومحددة
بالجدول المشار اليه فى العقد ولمدة المنصوص عليها فيه وقد اتفق
على أن يقسم المحصول مناصفة بعد خصم التكاليف المنصرفة فعلاً
كما اتفق على أن يقوم كل طرف بالإتفاق طبقاً للالتزامات التى حددتها
المادة ٢٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ للمعدلة وأنه
يرجع الى أحكام المزارعة فى القانون المدنى الى جانب نص المادة ٢٣
مكرراً (ب) سالفه الإشارة . وقد قام الطالب بسداد كافة الضرائب
والرسوم وأجرى الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للمزارعة بما
فى تلك صيانة وتطهير المساقى والراوى والمصارف الرئيسية وحتى لا
يتعطل الانتاج فقد أنفق الطالب مبالغ فى مقاومة الآفات والحشرات كما
اشتري التقاوى والأسمدة الكيماوية اللازمة على أساس أن المعلن اليه

سوف يساهم بحصته فيها في حدود النصف كما يقضى بذلك العقد والمادة ٢٣ مكرراً (ب) فقرة (ج) من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ سالف الذكر ويعد الانتهاء من الحصاد وجنى المحصول ورفض المعلن اليه سداد حصته النقدية من المصروفات وبذلك يكون الطالب قد تحملها بل ورفض المعلن اليه تسليم نصف المحصول كما يقضى بذلك العقد وعرض على الطالب نصيبه نقداً وهو ما يخالف أحكام القانون .

وحيث أن ما أنفقه الطالب ثابت بالمستندات وكان من حقه أن يقيم هذه الدعوى بطلب ندب خبير حسابي لإجراء الحساب وتحديد حصة المعلن اليه في المصروفات حتى يتسنى إلزامه بسدادها وكذلك إلزام المعلن اليه بأن يسلم للطالب نصف المحصول عيئاً وليس ما يقابله نقداً.

بخاء عليه

أنا المحضر سالف التكرار أعلنت للمعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة الخ وذلك لكي يسمع الحكم بالزامه بأن يسلم الطالب نصف المحصول وهو (.....) صالحاً للانتفاع به وكذلك ندب خبير لإجراء الحساب وتحديد نصيب المعلن اليه في المصروفات التي أنفقت وتصفية الحساب طبقاً للمستندات التي يقدمها الطرفان مع إضافة مصروفات هذه الدعوى وأمانة الخبير ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق المزارعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٢)
دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بطلب الزامه
بأجور الري بالآلات الميكانيكية
مادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢
المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامي بجهة
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
في تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :
السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما
هو سهم قيراط فدان محددة بالحدود الآتية :
(تذكر حدود الأرض) ومدة العقد سنة وبأجرة نقدية قدرها
..... في السنة ونص البند السادس من العقد على أن لحكام
المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعي تعتبر مكملة
للإتفاق.

وحيث أن الطالب هيا للمعلن اليه آلات ميكانيكية وطلعات مياه
للري للانتفاع بها في ري الأرض المؤجرة مقابل سداد اجرة الري وفقاً
للفئات التي حددتها وزارة الري إلا أن المعلن اليه امتنع عن السداد بلا
مبرر من عقد أو قانون الأمر الذي يحق معه للطالب أن يلجأ الى القضاء
للحكم بطلب الزامه بالسداد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة أترنكى من صباح يوم الموافق .. / .. / ... لكى يسمع الحكم بالزامه بأجور رى الأرض المؤجرة وفقاً للفتات التي قررتها وزارة الرى ونفاذاً لنص المادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٣)

دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بطلب الزامه
بسداد نفقات صيانة المساقى والمرأى الفرعية
الواقعة فى الأرض المؤجرة

مادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢
المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى ب
لنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :
السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار لرض زراعية مؤرخ /.. /.. /... أجر الطالب
للمعلن اليه قطعة مساحتها (تذكر مساحة وحدود الأرض) بأجرة
سنوية مقدارها وأتفق فى البند الثامن من العقد على أن يسدد
المستأجر (المعلن اليه) الى المؤجر (الطالب) مبلغ كل ثلاثة
أشهر كمقابل لصيانة المساقى والمرأى الفرعية الواقعة فى الأرض
المؤجرة وأن هذا المبلغ الدورى لا يخل بسداد الأجرة فى الميعاد المحدد فى
البند من العقد .

وقد مضت خمسة شهور منذ تاريخ التعاقد دون أن يسدد المعلن
اليه هذه النفقات الدورية فأنذره الطالب بانذار على يد محضر بالسداد
ومنحه مهلة أسبوعين إلا أنه لازال على موقفه ممتنعاً عن السداد بلا
مبرر قانونى ومخالفاً بذلك لشروط العقد .

وحيث ان المادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون رقم

١٩٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصت على أن :
« يلتزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة للخدمة وفقاً لأحكام القانون
بأثنين وعشرين مثلاً من الضريبة الأصلية بأجور الري وفقاً للغنائم
المقيدة قانوناً إن وجدت وما يفرضه القانون من الضرائب على
المستأجر للأرض الزراعية كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمرابى
والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على غير
ذلك .

وحيث أن مقتضى هذا النص أن الأصل هو التزام المستأجر بصيانة
وتطهير المساقى والمرابى الموجودة فى الأرض المؤجرة له وأنه يجوز
الاتفاق على أن يتحمل المؤجر هذا العبء مقابل ما يتفق عليه بين
الطرفين من أجر لهذه الصيانة الدورية وهو ما تراضى بشأنه الطرفان
واتفقا على استناد موضوع الصيانة للمؤجر بوصفه يؤجر مساحات
أخرى بنفس الالتزام وهو ما يسهل عملية الصيانة الدورية لأرض المعلن
اليه والأراضى الأخرى ومن ثم فإن مخالفة المعلن اليه لما اتفق عليه يكون
مخالفة للقانون ذاته وهو لم يمثل للمساعى الدوية ولم يستجب
للإعذار بما لم يعد معه أمام الطالب ثمة مندوحة من الالتجاء الى القضاء
للمحكم بالزامه بالوفاء نفاذاً لشريعة العقد ونص القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها
بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة
والنصف من صباح يوم لسماعه الحكم بالزامه بكامل قيمة
نفقات الصيانة الدورية للمساقى والمرابى والمصارف طبقاً لما جاء بصدر
الصحيفة وعقد الأيجار المشار اليه فيها وكنا الزامه المصروفات ومقابل
الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة ، مع حفظ سائر حقوق
الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

(١) الاختصاص للمحكمة الجزئية عملاً بالمادة ٣٩ مكرراً من المرسوم بقانون
١٧٨/٥٢ وكذلك المادة ١/٤٢ مراقعات .

صيغة رقم (١٣٤)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بالزام المؤجر
بتسليمه الأطنان المؤجرة وملحقاتها
فى حالة تصلح معها للزراعة
مادة ٥٦٤ مدنى والمادة ٣ من القانون ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم

ينقل للديباجة من الصيغة رقم (٦٧) .

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد إيجار أطنان زراعية مؤرخ /..../... استأجر الطالب
من المعلن اليه مساحة قدرها بحوض بجهة
..... محددة بالحدود الآتية :

البحرى : القبلى : الشرقى :
الغربى : نظير أجرة قدرها فى السنة ولدة
سنتين قابلتين للتجديد طبقاً لشروط العقد وحين تسلم الطالب الأرض
اكتشف وجود كميات من حديد التسليح والأخشاب وبعض هياكل
سيارات فى الجزء الغربى من الأرض كما تبين وجود بعض الآبار
الجافة فى نفس المنطقة وهى أمور تجعل الأرض غير صالحة لأن تفى بما
أعدت له من المنفعة وبالتالي يصعب على الطالب زراعتها قبل إزالة هذه
الأشياء بمعرفة المعلن اليه .

وحيث أن المادة ٥٦٤ من القانون المدنى تنص على أن يلتزم المؤجر
بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن
تفى بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليها لاتفاق أو لطبيعة العين .

ولما كان نص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، بتعديل
بعض أحكام الرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح

الزراعى تنص على أن تسرى على عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى ومفاد ذلك أن نص للمادة ٥٦٤ مدنى سالف الإشارة ينطبق على وقائع الدعوى الماثلة وقد قام الطالب بإبذار المعلن إليه على يد محضر بتاريخ .../.../... للعمل على تطهير الأرض المؤجرة من هذه المعوقات حتى يتسنى للطالب الانتفاع بها ومع ذلك لم يستجب المعلن إليه للإبذار وهو ما دعا الطالب الى اقامة هذه الدعوى بطلب إلزامه بتسليم الأرض المؤجرة صالحة للغرض الذى أُجرت من أجله وهو ما يقتضى من جانبه اتخاذ إجراءات إزالة العوائق منها (١).

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر [ينقل التكاليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤)] وذلك لسماعه الحكم بإلزامه بتسليم الطالب الأرض موضوع العقد والمشار الى حدودها بصلب هذه الصحيفة صالحة لأن تفى بما أُعُتد له من المنفعة واحتياطياً التصريح للطالب بإزالة ما بها من عوائق وإعدادها للغرض الذى أُجرت من أجله وذلك بمصروفات على حساب المعلن إليه خصماً من الأجرة مع إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ للمعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم .

(١) يجوز للمستأجر بدلاً من اللطالبة بتسليم الأرض أن يطلب فسخ العقد مع التعويض أو إنقاص الأجرة بما يوازى نقص المنفعة (انظر الصيغ التالية) .

صيغة رقم (١٣٥)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب فسخ عقد
الايجار والتعويض لكونها غير صالحة للانتفاع (١)
مادة ١/٥٦٥ مدنى ومادة ٣ من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم

تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/.. ... استأجر الطالب
من المعلن إليه قطعة مساحتها محددة بالحدود الآتية (تذكر
حدود الأرض ومعالمها والزمائم الذى تقع فيه) ومدة العقد ثلاث سنوات
تبدأ من وتنتهى فى وتحددت الأجرة السنوية بمبلغ
..... ويعد أن عجل الطالب للمعلن إليه أجرة سنتين وتسلم الأرض
تمهيداً لزراعتها فوجيء بوجود بعض العوائق بها وتبين (تذكر هذه
العوائق على النحو السابق الإشارة إليه بالصيغة السابقة) .

ولما كانت الأرض على هذا النحو تعتبر فى حالة لا تصلح معها لأن
تفى بما أعدت له وفقاً لما تم عليه الاتفاق وكان من حق الطالب والحالة
هذه إما أن يطلب إزالة هذه العوائق وتسليم الأرض صالحة
للاستعمال (١) . لو أن يطلب فسخ العقد مع الزام المعلن إليه بتعويض
الأضرار التى أصابت الطالب (٢) وذلك عملاً بنص المادة ٥٦٥ /١ من
القانون المدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

(١) راجع الصيغة السابقة .

(٢) يجوز أيضاً انقاص الأجرة بدلاً من الفسخ - راجع الصيغة التالية .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف من الصيغة رقم (٢٤) ثم يُقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بفسخ العقد الايجار المؤرخ /../ مع ما يترتب على ذلك من آثار والزام المعلن اليه بأن يؤدي للطالب مبلغ على سبيل التعويض الجابر للأضرار المادية التي حلت بالطالب والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاز .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٦)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب تحديد

ميعاد تسليم ملحقات الأرض المؤجرة

مواد ٤٢٨ و ٤٣٢ و ٥٦٦ مدنى ومادة ٣ من القانون ٩٢/٩٦

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤)

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار اطيان زراعية استأجر الطالب من المعلن اليه مساحة قدرها بجهة بحوض أو بزماء ومحددة بالحدود المشار اليها فى العقد وبالأجرة والمدة المنصوص عليها فيه .

وحيث أنه عند استلام الطالب للأرض تبين أن المعلن اليه اقتطع من الأنوات والالات الزراعية وسلمها ناقصة حيث رفض تسليم عدد (٢) جرار زراعى كانت منصوصاً عليها فى ملحق العقد باعتبارها من ملحقات الأرض وقد حاول الطالب بالطرق الودية أن يسترد المساحة المقتطعة من الأرض والجرارات المفروضة تسليمها وقد وعد المعلن اليه بذلك إلا أنه لم يف بوعده ولازال يماطل فى تنفيذ التزامه .

وحيث أنه وإن كان من حق الطالب أن يفسخ العقد أو يُنقص الأجرة فإن من حقه أيضاً أن يطلب الزام المعلن اليه بتحديد موعد تسليم الملحقات والجزء المقتطع من الأرض المؤجرة .

وحيث أن المادة ٥٦٦ مدنى حددت التزامات المؤجر فنصت على أن :
« يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين البيعة من احكام» وهى الالتزامات المشار اليها فى المواد ٤٢٨ و ٤٣٢ و ٤٣٤ من القانون المدنى وعملاً بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٢/٩٦ فإن هذه الأحكام تسرى على تاجير الأراضى الزراعية .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف من الصيغة (٢٤) ثم
يقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بالزامه بتحديد موعد لتسليم ملحقات
الأرض المؤجرة حسبما توضح بصلب إلصحيفة وتغريمه عشرة
جنيهاً كفرامة تهديدية عن كل يوم تأخير حتى ينفذ التزامه مع الزامه
مصرفات الدعوى ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل .

مع حفظ حقوق الطالب في التعويضات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٧)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بالزام المؤجر
بنزع الآبار ومصارف المياه من الأرض المؤجرة
مادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم ١٧٨/٥٢ ومادة
٢/٥٦٧ من المادة ٣ من القانون ٩٢/٩٦

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد ايجار لرض زراعية مؤرخ /.. /.. ... استأجر الطالب
من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة نصف
سنوية قدرها ولدة سنة قابلة للتجديد طبقاً لشروط
التعاقد .

وحين تسلم الطالب الأرض المؤجرة وبدأ فى اتخاذ اجراءات زراعتها
فوجيء بوجود بعض الآبار ومصارف المياه بالناحية القبلية وهو ما
يعوق استفلالها ويجعلها غير صالحة للغرض الذى أجرت من أجله .

وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦ نصت على
سريان أحكام القانون للدنى على عقود الأراضى الزراعية التى تبرم
اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون وكان العقد قد أبرم بعد صدوره
ومن ثم يسرى حكم المادة ٢/٥٦٧ مدنى على وقائع هذه الدعوى حيث
يلتزم المعلن اليه بوصفه المؤجر بأن يقوم بنزع الآبار ومصارف المياه
من الأرض المؤجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ (١).

(١) الاختصاص يكون للمحكمة الجزئية المختصة طبقاً للمادة ٢٩ مكرراً من
الرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥
والمادة ٤٢ مرافعات

وذلك لكي يسمع الحكم بالزامه بنزح الآبار ومصارف المياه من أرض
التداعى للوضحة الحدود والمعالم يصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار
اليه فيها والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٨)

دعوى عدم اعتداد بحجز إدارى موقع على
نصيب المستأجر فى محصول أرض زراعية
مادتان ٣٣ مكرراً (د) ، (هـ) من المرسوم بقانون رقم
١٧٨/١٩٥٢ والمادة ٢٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ
أنا للحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه الى محل اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(٢) السيد/الممثل القانونى لهنك الائتمان الزراعى والتعاونى ويعلم
بالادارة القانونية بالبنك بشارع متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

يملك المعلن اليه الأول اطياناً زراعية بجهة ويموجب
عقد ايجار مؤرخ/.. /... أجر للطالب مساحة من هذه الأرض مقدارها
..... (تذكر مساحتها وحدودها) لمدة سنتين وياجرة نصف
سنوية قدرها وبعد مضى السنة الأولى تم تعديل الاتفاق بين
الطرفين على تحويل الايجار النقدى الى ايجار بطريق المزارعة بحيث
توزع غلة المحصول فى نهاية العام مناصفة بين الطالب والمعلن اليه
الأول وذلك بعد خصم المصروفات الضرورية ونفقات الصيانة
والضرائب وغير ذلك من التكاليف التى حددها القانون فى المادة ٣٢
مكرراً (ج) ، (د) ، (هـ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ،
للمعدلة بالقوانين ٥٢ لسنة ٦٦ ، ٦٧ لسنة ١٩٧٥ و ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ،
وقد أجازت هذه النصوص الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحويل
الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة .

وحيث أنه بعد أن تم الحصاد وإثناء تشوين المحصول تمهيداً لتوزيعه فوجيء الطالب بتاريخ/.. /... بالمعلن اليه الثانى يوقع حجزاً إدارياً على كامل المحصول وفاء لدين سلفة تقاوى ومبيدات كان المعلن عليه الأول (المؤجر) قد حصل عليها من البنك بضمان نصيبه فى المحصول .

ولما كانت المادة ٣٢ مكرراً (هـ) من المرسوم رقم ١٩٥٢/١٧٨ سالف الذكر تنص على أنه : « لا يجوز توقيع الحجز الإدارى على حاصلات الأرض المؤجرة نقداً أو مزارعة وفاء للمضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة عليها ومستحقات بنك الائتمان الزراعى والتعاونى والجمعيات التعاونية الزراعية إلا بمقدار ما يخص تلك الأرض من هذه الديون كما لا يجوز توقيع الحجز على حاصلات الأرض المؤجرة بطريق المزارعة وفاء لدين على المؤجر إلا بمقدار نصيبه فيها » .

ولما كان الحجز الإدارى الموقع قد تم على المحصول بأكمله بما فى ذلك نصيب الطالب وهو أمر غير جائز قانوناً ويحق معه للطالب أن يطلب عدم الاعتداد بهذا الحجز .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة..... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لى يسمعا الحكم (١) بعدم الاعتداد بالحجز الإدارى الموقع بتاريخ/.. /... مع ما يترتب على ذلك من آثار محتفظاً بسائر حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

(١) من الجائز أن يكون هذا الطلب مستعجلاً (أى فى مادة مستعجلة نظراً لتوافر الخطر والاستعجال) .

صيغة رقم (١٣٩)

دعوى من مؤجر ضد مستأجر أرض زراعية
بعرض مبلغ يعادل أربعين مثل الضريبة العقارية
للقدان ولمدة خمس سنوات مقابل إخلاء الأرض
مادة ٣٣ مكرراً (ز) من المرسوم بقانون رقم
١٩٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / للحامى ب
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
في تاريخه الى محل إقامة :
السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب أرضاً زراعية بناحية وبموجب عقد ايجار
مؤرخ (تاريخ سابق على ١٩٩٢/٦/٢٩) اجر جزءاً من هذه الأرض
للمعلن اليه مساحته سهم قيراط فدان
ومحددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الجزء المؤجر من الأرض) .
وتحددت الأجرة السنوية بمبلغ للفدان .

وحيث أن الفقرة الأخيرة من المادة ٣٣ مكرراً (ز) المستبدلة بموجب
القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنص على أنه : « إذا رغب المؤجر فى بيع
الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبيّنة فى الفقرة الأولى - وهى المحددة
بانتهاى الدورة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ كان للمستأجر ان يختار بين شرائها
بالسعر الذى يتفق عليه أو ان يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر
مقابل التنازل عن المدة للتبقيية من العقد ويحسب هذا المقابل
بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية أو أن

يستمر مستأجراً للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها في الفقرة السابقة .

وحيث أن مفاد هذا النص أن التعديل الذي أدخل على المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ بمقتضى القانون رقم ٩٢/٩٦ سالف الإشارة والذي بدأ سريانه منذ ١٩٩٢/٦/٢٩ قد منح الطالب بصفته مؤجراً رخصة عرض أربعين مثل الضريبة العقارية لكل فدان من الأرض المؤجرة مضروباً في خمس سنوات التي تنتهي بها دورة زراعة ١٩٩٧/٩٦ وذلك مقابل اخلاء المستأجر (المعلن اليه) للأرض^(١) .

وحيث أن الطالب وهو يعرض هذا المبلغ (أربعين مثل للضريبة X عدد الأقدنة X سنوات)^(٢) مبتغياً إنهاء عقد الايجار واسترداد الأرض خصوصاً وأن المعلن اليه رفض شراؤها بالمبلغ الذي حدده الطالب كما أن مال الأرض سيكون للطالب وذلك بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم باخلاء الأرض المؤجرة بموجب العقد المؤرخ /.. /.. وتسليمها للطالب وذلك مقابل سداد الطالب مبلغاً يعادل أربعين مثل للضريبة العقارية بالنسبة للفدان الواحد ولعدة خمس سنوات والمصروفات ومقابل الأتعاب^(٣) .

ولأجل العلم .

-
- (١) و(٢) لو افترضنا أن الضريبة العقارية المقررة عن الفدان الواحد مثلاً ٤٠ ج وأن المستأجر يستأجر ٢ أقدنة فإن المبلغ الواجب على المؤجر عرضه على المستأجر حتى يخلي الأرض هو ٤٠ X ٢ X ٥ سنوات = ٤٠٠ ج ما لم يقبل المستأجر شراء الأرض بالاتفاق مع المؤجر أو يستمر حتى ١٩٩٧ .
- (٣) يجوز ليداع هذا المبلغ خزينة المحكمة بدلاً من عرضه في الجلسة .

صيغة رقم (١٤٠)

دعوى بطلب اثبات علاقة ايجارية زراعية

مادة ١/٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ (١)

إنه في يوم

بناء على طلب تنقل النيابة من الصيغة رقم (٢٤) .

الى حيث إقامة :

السيد/ المقيم مخاطباً مع

وأعلنه بالآتي

يمتلك المعلن اليه قطعة أرض زراعية مساحتها (تذكر المساحة والحدود) وقد أُسند الى الطالب زراعتها ابتداء من على أن يقوم المعلن اليه بتوريد التقاوى والأسمدة والكيماويات اللازمة واتفق على أن يوزع صافي ريع المحصول على الطرفين بنسبة الثلث للمعلن اليه والثلثين للطالب وذلك بعد خصم المصروفات والنفقات وإثمان البذور وغير ذلك مما جرى العرف الزراعي عليه .

(١) أُلغيت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ (مادة ساسية منه) والفقرة المُلغاة كانت تقضى بأن يحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة في القرية الكائن في زمامها الأطنان المزججة فإنما لم توجد جمعية في تلك القرية فيكون الإيداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة في المركز التابعة له القرية ويقع عبء الالتزام بالإيداع على المزجر .

هذا وبإلغاء هذه الفقرة أصبح نص المادة هو الفقرة الأولى فقط المشار اليها في المتن كما لم يعد من اللازم إخطار الجمعية التعاونية الزراعية أو ايداع نسخة من العقد بها كما أُلغيت المواد ٢٦ مكرراً و ٣٦ مكرراً (أ) و ٣٦ مكرراً (ب) وهي التي كانت تقضى بقوة الحبس على كل من يمتنع عمداً عن تحرير عقد الإيجار أو يمتنع عن ايداعه بالجمعية كما كانت تقضى بعدم قبول أى دعوى ترفع بشأن منازعة إيجار لأرضى زراعية ما لم يكن العقد مودعاً بالجمعية الزراعية .

وحيث أنه قد مضى على تنفيذ هذا الاتفاق الشفهي حوالى ستة أشهر وقد قارب المحصول عل الجنى وحتى لا يثور الخلاف عند توزيع الربح بسبب عدم وجود اتفاق مكتوب .

وحيث أن المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، نصت على أنه : يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة أو نقداً ثابتاً بالكتابة (أي كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استقلال أرضى زراعية ولو كان لزراعة واحدة .

ولما كانت طبيعة الاتفاق الشفهي الذى تم بين الطالب والمعلن اليه هو عقد مزارعة فى حقيقته حيث تحددت فيه حصة كل طرف بجزءه من المحصول .

وإذ كان يحق للطالب وفقاً للقواعد العامة أن يطلب اثبات العلاقة الإيجارية وقد حاول بالطرق الودية مع المعلن اليه لكى يحرر العقد كتابة إلا أنه يماطل مما يحق للطالب أن يلجأ الى القضاء بطلب الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية وهى تثبت بكافة طرق الاثبات القانونية بل أن حيازة الطالب للأرض وزراعته لها هى قرينة تصلح فى اثبات هذه العلاقة وعلى ما جرت به أحكام محكمتنا العليا .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى يستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد إيجار بالمزارعة عن الأرض المحددة مساحتها وحبوبها بصدر هذه الصحيفة وينسبة توزيع المحصول المتفق عليها بينه وبين الطالب مع الزامه المصروفات وتعالج المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤١)

دعوى مطالبة من مؤجر ضد جمعية تعاونية

زراعية عهد اليها بإدارة أرض زراعية

مادة ٣٦ مكرراً (ج) (١) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية بناحية
بصفته ويعلن بمقر الجمعية بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

يملك الطالب قطعة أرض زراعية بناحية مساحتها
..... وقد حدثت ظروف للطالب تمنعه من إدارة الأرض فقدم الى
المعلن اليه إقراراً مكتوباً برغبته فى أن تقوم الجمعية بإدارة الأرض مع
خصم المصروفات والنفقات من الأجرة المحصلة وأن يكون للجمعية فى
هذا الشأن جميع الحقوق القانونية المقررة للطالب بمقتضى أحكام
القانون .

وتاريخ/.. بعد أن انتهت الدورة الزراعية لعام
طلب الطالب من المعلن اليه تسليمه صافى الربح والأجرة فى حدود
سبعة أمثال الضريبة الأصلية كما تقضى بذلك المادة ٣٦ مكرراً (ج)

(١) بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فقد ألغيت الفقرة
الثانية من المادة ٣٦ والمواد ٣٦ مكرراً ، و٣٦ مكرراً (أ) ، و٣٦ مكرراً (ب) من
المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، (الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرراً
الصادر فى ٢٨ يونية ١٩٩٢) .

من المرسوم بقانون ١٩٥٢/٧٨ إلا أن المعلن اليه رفض تسوية الحساب رغم استبعاد الطالب لسداد مقابل الإنارة المستحقة للجمعية وفقاً للنسبة التي حددتها الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ مكرراً (ج) المشار إليها، وبناءً على هذا الامتناع فقد أرسل الطالب للمعلن اليه إنذاراً على يد محضر مؤرخاً .. /.. /... يخطر فيه بسداد الأجرة للحصيلة لحسابه إلا أنه ظل على امتناعه مما يحق معه للطالب أن يقيم دعوى بطلب الزامه بأن يؤدي مبلغ والمصروفات .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ... الخ . وكلفت المحضر أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها إلخ، وذلك لكي يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدي للطالب مبلغ والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة (١) .

ولأجل العلم .

(١) غالباً ما ينتدب خبير في مثل هذه الدعوى لإجراء التسوية والمفروض طبعاً أن المؤجر استرد أرضه بعد أن فرغت الجمعية من إنارتها في الفترة التي أوكل إليها فيها هذه الإنارة .

صيفة رقم (١٤٢)
دعوى براءة ذمة مستأجر أرض زراعية
مادة ٣٦ مكرراً (و) من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨

إنه فى يوم
بناء على طلب السيد / المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ
أنا للحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت الى :
السيد / المقيم متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ .../.../... استأجر الطالب
من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) مقابل أجره
قدرها ٢٢ مثل الضريبة العقارية ومن تاريخ التعاقد وحتى تاريخ
.../.../... قام الطالب بسداد الأجرة على فترات كذا وكذا (تذكر
المدة والمبالغ) الى أن انتهى تماماً من سداد كامل الأجرة ثم طلب من
المعلن اليه بتسليمه إيصالاً نهائياً بهذا السداد وببراءة ذمته من دين
الأجرة إلا أنه رفض بدون مسوغ قانونى .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بالمادة ٣٦ مكرراً (و) من المرسوم
بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن يقيم
هذه الدعوى بطلب الحكم ببراءة ذمته من الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر إلخ [ينقل التكليف من صيفة رقم (٢٤)]
وذلك لكى يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من دين أجره الأرض الزراعية
للوضحة الحدود والمعلم يصدر هذه الصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ
.../.../... مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه للمصروفات ومقابل
الاعتاب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٣)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب
تفسير حكم فسخ وإخلاء
مادة ١٩٢ مرافعات

إنه فى يوم (تنقل الديباجة)

وأعلنته بالآتى

بتاريخ صدر حكم رقم من محكمة
قضى منطوقه بما يلى :
« حكمت المحكمة ..

بفسخ عقد الايجار المؤرخ وإخلاء المدعى عليه من الأرض
الموضحة بالعقد بعد حصادها والزامه بسداد فرق الضريبة العقارية
المقررة ومبلغ عشرة جنيهاات مقابل أتعاب المحاماة ورفضت طلب النفاذ
العجل » .

وكان المعلن اليه قد أقام ضد الطالب الدعوى الصادرة فيها الحكم
المشار اليه حيث طلب فى ختامها الحكم له بسداد فرق الضريبة وقد
مضى ميعاد استئناف هذا الحكم دون أن يستأنف الطالب (١) .

وحيث أن الحكم المراد تفسيره قد صار نهائياً واستغلقت عليه كافة
سبل الطعن كما لا يجدى رفع إشكال فى تنفيذه لأن الإشكال ليس
طريقاً من طرق الطعن فى الأحكام أو تفسيرها ومن ثم فلم يعد أمام
الطالب ثمة سبيل سوى اللجوء الى ذات المحكمة التى أصدرته توصلاً
لكشف ما شاب منطوقه من إبهام وغموض .

(١) لا يجوز طلب تفسير حكم يكون قابلاً للطعن فيه بأوجه الطعن العابية لأن
محكمة الطعن تتولى التفسير .

بتاء عليه

انا المحضر سالف الذكر إلخ (يُنقل التكليف) ..

وذلك لكي يسمع إحكم بتفسير منطوق الحكم رقم لسنة
..... الصابر بجلسة والمشار الى منطوقه بصدر هذه
الصحيفة وإزالة ما يشابه من غموض وإيهام وتناقض بين المنطوق
والأسباب مع إلزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٤)
دعوى عدم تعرض من مستأجر أرض زراعية
مادة ٢/٥٧١ ومادة ١/٥٧٢ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم

تنقل الديباجة ... الخ

انتقلت الى كل من :

١) السيد/..... المقيم مخاطباً مع (المؤجر)

٢) السيد/..... المقيم مخاطباً مع..... (المتعرض)

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار لارض زراعية مؤرخ/..../... لجر المعلن اليه
الأول للطالب مساحة قدرها (تذكر المساحة والحدود)
بالأجرة للموضحة بالعقد والمدة المحددة فيه .

وبتاريخ/..../... وقبل أن يتسلم الطالب الأرض فوجيء بتعرض
المعلن اليه الثانى له بحجة أنه الحائز لهذه الأرض بموجب عقد عرفى
كما هدد بالتعرض المادى للطالب الى جانب هذا التعرض القانونى .

وحيث أن المادة ٢/٥٧١ من القانون المدنى تنص على أنه لا
يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل
يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى
يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر .
كما تنص المادة ١/٥٧٢ من ذلك القانون على أنه إذا ادعى اجنبى حقاً
يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار وجب على
المستأجر أن يباين بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى
وفى هذه الحالة لا توجه الاجراءات إلا الى المؤجر .

وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل

بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بإصلاح الزراعى
تنص على أن تسرى على عقود إيجار الأرض الزراعية التى تبرم اعتباراً
من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب
الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لكى يسمعا الحكم بضمان عدم التعرض للطالب فى أرض
التداعى الموضحة بالعقد المؤرخ /.../... والزامهما المصروفات ومقابل
الأتعاب .

مع حفظ حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٥) دعوى من حائز أرض زراعية باسترداد أشياء وأدوات محجوزة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم

(تنقل الديباجة الخ) .

انتقلت الى كل من :

(١) السيد/.....المقيم مخاطباً مع

(٢) السيد/.....المقيم مخاطباً مع

(٣) السيد/محضر اول محكمة الجزئية بصفته ويعلم
بسرائ المحكمة بجهة مخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ/..../... لوقع المعلن اليه الاول حجزاً تنفيذياً بالأمر رقم
..... لسنة على النقولات الموضحة تفصيلاً بمحضر
الحجز على اعتبار انها مملوكة للمعلن اليه الثانى وتحدد موعد للبيع
بتاريخ

وحيث ان هذا الحجز لم يصانف محلاً تلك ان الأدوات والآلات ،
والأشياء المحجوز عليها جميعها مملوكة للطالب وبعضها بموجب
مستندات تحت يده والبعض الآخر من الجائز قانوناً اثباتها بكافة طرق
الاثبات بما فى ذلك البيّنة .

وحيث ان الغرض من اختصام للمعلن اليه الثالث هو ايقاف اجراءات
البيع المحدد له يوم عملاً بحكم المادة ٢٩٢ مرافعات
التي جرى نصها على انه إذا رفعت دعوى استرداد الأشياء
المحجوزة وجب وقف البيع إلا إذا حكم قاضى التنفيذ باستمرار التنفيذ

بشرط ايداع الثمن أو بدونه (١) .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ

امام محكمة بصفتها قاضياً للتنفيذ الخ .

وذلك لسماعهم الحكم بأحقية الطالب للمنقولات المثبتة بمحضر
الحجز المؤرخ والغائه واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على
ذلك من آثار أهمها وقف اجراءات البيع المحدد له يوم مع الزام
المعلن اليهما الأول والثانى المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .
ولأجل العلم .

(١) نصت المادة ٤٩٤ مرافعات على انه يجب رفع دعوى الاسترداد على الدائن
الحاجز والمحجوز عليه والحاجزين للتدخلين وأن تشتمل صحيفتها على بيان
واف لأئنة الملكية .

صيغة رقم (١٤٦)
إشكال فى حجز إدارى موقع من جمعية
تعاونية زراعية وفاء لدى أجرة على المستأجر
مادة ٣٦ مكرراً (هـ) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحلّه

المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ رئيس الجمعية للتعاونية بجهة بصفته ويعلم

بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب تعهد كتابى مؤرخ /.. /.. لوكيل

السيد/ مالك الأرض الزراعية بجهة والبالغ

مساحتها وحدودها الى الطالب إنارة وتاجير أرضه ووكله فى

تحصيل الأجرة وبناء على هذه الوكالة أجر المعلن اليه للطالب جزءاً من

هذه الأرض ابتداء من تاريخ بأجرة مقدارها اتفق

على سدادها بعد جنى محصول الزرعة الأولى فى موعد غايته

..... وقد فوجئ الطالب بقيام المعلن اليه بتوقيع الحجز الإدارى

طبقاً للقانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ على المحصول فغل بذلك يد الطالب

عن سداد الأجرة ولم يكن هذا الحجز له ما يبرره حيث لم يمتنع الطالب

عن السداد وإنما تصرف المعلن اليه على هذا النحو بدافع سوء النية

وحتى يحرم الطالب من ثمرة كده .

وحيث انه يحق للطالب ان يستشكل فى هذا الحجز لقيامه على

غير أساس من الواقع أو القانون ولا تسرى بشأن هذا النزاع قاعدة عدم

جواز قبول الإشكال المقدم من للترزم إلا إذا كان مبناه وقائع لاحقة على الحكم تلك أن القرار الإداري لا يعتبر حكماً كما أنه وقع من طرف واحد وإيرادة المعلن اليه للمتفردة وبدون علم الطالب وهذا كله مؤداه أنه لم تكن هناك منازعة مطروحة حتى يمكن للطالب أن يقول كلمته أو يسوق دفاعه في شأنها ومن ثم فإن أي إشكال يقدم في شأن الحجز الإداري يكون مقبولاً ويحق للطالب أن يسوق ابتدليه ما يعنّ له من دفوع ودفاع ابتغاء الحكم بعدم الاعتداد بهذا الحجز الذي وقع باطلاً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلننت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بهيئة قاضي تنفيذ بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الإشكال شكلاً وفي الموضوع بعدم الاعتداد بالحجز الإداري للوقع بتاريخ .. / .. / ... على المحصول للملوك للطالب والموضح بيانه بمحضر الحجز المذكور والزامه للمصروفات ومقابل إتعاب المحاماة بلا كفاية .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٧)
تظلم من قرار صادر من الهيئة العامة للإصلاح
الزراعي بالاستيلاء على أرض زراعية
مادة ٣٧ مكرراً (أ) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

السيد/ رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي (١)

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادتكم للمقيم ومحلله
المختار مكتب الأستاذ / المحامي بـ

ضد

الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ويمثلها بصفته

الموضوع

بتاريخ اضطرت المتظلم ضدها الطالب بالاستيلاء على مساحة من الأرض الزراعية قدرها والواقعة بجهة والمحددة بالحدود كما يلي : (تذكر حدود الأرض) وهذه القطعة ألت الى الطالب بطريق الميراث وقد كان قرار الاستيلاء مستنداً الى أن من شأن تلك الطالب لهذه القطعة من الأرض أن تكون جملة مساحة الأرض الزراعية الموجودة في حيازته فدان وهو ما يزيد على القدر الجائز حيازته قانوناً . وهذا السبب الذي استندت اليه المتظلم ضدها لا يقوم على أساس من الواقع بل إنها أخطاء في حساب المساحة حين استندت الى (تذكر الواقعة) كما أنها أخطاء في تطبيق

(١) هذه اللجنة مشكلة طبقاً لأحكام المادة ١٢ مكرراً من المرسوم بقانون المشار اليه ويكون التظلم اليها خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار بقرار الاستيلاء وتفصل اللجنة في التظلم خلال أسبوعين ورغم أن المادة نصت على أن يكون قرارها نهائياً غير قابل لأي طعن إلا أننا نرى إمكان الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإداري على النحو للوضح بالصيغة التالية .

القانون حين اعتبرت السيد / من بين أفراد أسرة الطالب مع أنه عدل الطالب ولا يعد شرعاً وقانوناً من أفراد أسرته (تذكر أى أسباب أخرى للتظلم طبقاً للوقائع المطروحة) .
وحيث أنه يحق للطالب أن يتظلم من قرار الاستيلاء أمام سيادتك.

لذا

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة به إصدار القرار بقبول هذا التظلم شكلاً وفى الموضوع بإلغاء قرار الاستيلاء المتظلم منه فيما ذهب اليه واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

مقدمه

تحريراً فى .. / .. / ...

صيغة رقم (١٤٨)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب إنقاص
الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة
مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨
المستبدلة بالقانون رقم ٩٦/ ٩٢
والمادة ١/٥٦٥ مدنى والمادة الثالثة
من القانون ٩٢/٩٦

إنه فى يوم

كطلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامى بجهة.....
أنا الحاضر بمحكمة.....
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/.. /... أجر المعلن اليه
للطالب مساحة قدرها بزمam محددة بالحدود الآتية
:(تذكر الحدود) بقصد زراعتها زرعتين فى السنة وبأجرة قدرها
..... تدفع كل ستة أشهر وقد دفع الطالب عند التوقيع على العقد
الأجرة عن الستة أشهر الأولى ثم تسلم الأرض إلا أنه فوجئ بأن المعلن
اليه اقتطع جزءاً من الأرض من الناحية البحرية مساحته وهو
جزء متاخم لأرضه وقد وضع به بعض الأشياء والأدوات ورفض تسليم
هذا الجزء المقتطع للطالب أو إزالة الاشغالات الموجودة فيه .

وحيث أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن
الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإنما أخل بالتزامه بتسليم العين
المؤجرة الى المستأجر ترتب على ذلك حق للمستأجر فى طلب فسخ العقد

أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (١) .

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ١/٥٦٥ مدني والمادة ٢٢ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ٦٢/١٧٨ لسنة ١٩٩٢/٩٦ يحق للطالب بدلاً من طلب الفسخ طلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق وذلك لكي يسمع الحكم بإنقاص أجرة الأرض موضوع الدعوى (٢) الموضحة للمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار وتخفيضها الى مبلغ كل ستة أشهر بدلاً من مع إلزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل .

ولأجل العلم .

(١) الطعن للنزي رقم ٢٨٢ سنة ٢٨٨٠ ق جلسة ١٢/٦/٦٢ - مجموعة للمكتب الفني السنة ١٢ .

(٢) يمكن أيضاً تضمين الصحيفة طلب تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر إذا كان لذلك مقتضى .

صيغة رقم (١٤٩) إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إخلاء أرض زراعية مادتان ٣١٢ مرافعات (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(للمستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(للملتزم فى السند التنفيذى)

(٣) السيد/محضر أول محكمة الجزئية بصفته ويعلن
بسرائى المحكمة متخاطباً مع

(٤) السيد/رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية الزراعية بجهة
..... ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى (٢)

بتاريخ/.. /.... حصل المعلن اليه الأول على حكم فى القضية رقم
..... لسنة جزئى قضى بإخلاء المعلن اليه
الثانى من الأرض الزراعية المؤجرة والكائنة بجهة

(١) الاشكال من الملتزم لو من الغير ليس له ميعاد .

(٢) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه ان يبين
لوجه الضرر التى تصيبه من جراء التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جديده لا
يحوطها ادنى شك ، كما يجب اختصام الملتزم فى السند التنفيذى كما فى هذه
الصيغة فإننا اغفل الغير الذى يستشكل ان يختصم الملتزم تعين على المحكمة
التأجيل لإنخاله وقد جرى العمل على ان يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان
(مادة ٣١٢ / ٣ مرافعات) .

ولما كان هذا الحكم يمس حقوق الطالب ومن شأن تنفيذه الإضرار بمصالحه ذلك أن الأرض مؤجرة للطالب بموجب وهو تاريخ سابق على العقد سند حكم الإخلاء للمستشكل فيه الخ (لا بد من ذكر أسباب الاعتراض على تنفيذ الحكم وأوجه الضرر ن تنفيذه بالنسبة للغير للمستشكل كان تكون له حقوق على الأرض أو غير ذلك من الأسباب) .

وحيث إن الطالب من الغير ولم يكن طرفاً فى الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه هذا الحكم لأن الأحكام كالعقود لا تلزم سوى أطرافها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الجزئية بصفته قاضى تنفيذ المحكمة الكائنة بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم لكى يسمعوا الحكم فى مادة تنفيذ وقتية بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بصدر الصحيفة والزام المعلن اليه الأول للمصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٠)
إشكال من مستأجر أرض زراعية فى تنفيذ حكم
إخلاء أرض زراعية
مادتان ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... المقيم مخاطباً مع
(الصادر لصالحه الحكم)

(٢) السيد/محضر أول محكمة الجزئية بصفته ويعلن
بمسراى المحكمة مخاطباً مع (للحكمة الواقع بدائرتها
الأرض الزراعية)

(٣) السيد/رئيس مجلس إدارة الجمعية الزراعية بجهة
بصفته ويعلن بمقرها بجهة مخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ/.. /... صدر لصالح المعلن اليه الأول الحكم رقم
لسنة مدنى جزئى قضى بفسخ عقد الايجار المبرم
بينه وبين الطالب والزام الطالب بإخلاء الأرض المؤجرة .

وحيث أنه يحق للطالب أن يستشكل فى التنفيذ لوجود أسباب
لاحقة على صدور الحكم (١) .

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الملتزم فى السند التنفيذى أى الصادر ضده الحكم
فإنه لا يجوز له الاستشكال فيه إلا لأسباب لاحقة لصدوره فإذا كانت أسباب
الاشكال سابقة على صدور الحكم المستشكل فيه فإنه يفترض أنها قد اندرجت
ضمن الدفوع والدفاع فى الدعوى سواء دفع بها أو لم يدفع - ويلزم ألا يكون
التنفيذ قد تم حتى يمكن قبول الاشكال كالجراء وقتى يرد به وقف التنفيذ .

أسباب الاستشكال

ولاً : إنه بعد صدور الحكم تصالح الطالب من المعلن اليه الأول بموجب محضر رسمي محرر لدى المعلن اليه الثالث وتنزل عن تنفيذ الحكم بعد أن تسلم الأجرة المتأخرة وملحقاتها وفوائدها .

ثانياً : تذكر أى أسباب لاحقة كأن يظهر مستند جديد يكون من شأن تقديمه الى محكمة الاشكال أن يثبت دفاعاً او دفعاً لاحقاً للحكم .

وحيث أن الغرض من اختصام المعلن اليه الثانى هو ايقاف التنفيذ ريثما يفصل فى هذا الاشكال وكان سبب اختصام الثالث انه صاحب صفة فى اثبات عقود الايجار وفسخها وتعديلها كما وأنه سوف يبرز محضر الصلح اللاحق المشار اليه بصلب الصحيفة .

بخاء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة الجزئية كقاضى أمور مستعجلة وتنفيذ بجلستها العلنية المنعقدة بسراى المحكمة بجهة ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه والزام الأول المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولاجل العلم .

صيغة رقم (١٥١)

إشكال في بيع أدوات زراعية محجوز عليها إدارياً
مادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢

إنه في يوم

بناءً على طلب السيد/..... للقيم والمتخذ
له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ /..... المحامي بجهة.....

لنا للخضر بمحكمة
الجزئية قد انتقلت في تاريخه أعلاه إلى :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلم بهيئة قضايا الدولة بجهة
..... مخاطباً مع

٢) السيد/محافظ بصفته ويعلم بهيئة قضايا الدولة
بجهة مخاطباً مع

٣) السيد/ مدير مصلحة الضرائب العقارية بصفته ويعلم بهيئة
قضايا الدولة بجهة مخاطباً مع

وأعلنهم بالآتي

بتاريخ/../.... أوقع للمعلن إليه الثالث حجراً إدارياً تنفيذياً على
بعض الأدوات الزراعية المملوكة للطلاب والموجودة بأرض الزراعة الكائن
مقرها بجهة وفاء لمبلغ قيمة فرق ضريبة عقارية
إضافية مقدارها جنيه وهذه الأشياء التي توقع عليها الحجر
الإداري هي (تذكر الأشياء المحجوز عليها حسبما جاء بمحضر
الحجر) .

وحيث أن الحجر الإداري المشار إليه قد وقع باطلاً لانعدام سنده
ومن ثم فإن ميعاد البيع المحدد يكون بدوره باطلاً ومن حق الطالب أن
يستشكل فيه على التفصيل التالي :

أسباب الإشكال

أولاً : إنه عملاً بنص المادة الأولى من قانون الحجز الإدارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ لا يجوز الحجز الإدارى إلا استيفاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء كما استقر على ذلك قضاء محكمة النقض فإذا لم تتوافر هذه الشروط وقع الحجز باطلاً وبطلت الاجراءات التالية له ، والنابت من المستندات الموجودة تحت يد الطالب أن الجهة الادارية الحاجزة للمثلة فى المعلن اليه الثالث لا تدأين الطالب بأى دين حيث زعمت هذه الجهة أنها تستحق ضريبة عقارية إضافية بأربعين فى المائة من قيمة الزيادة فى الأجرة القانونية للأرض بزعم أنها مزروعة حدائق (أو مرز) أو (نباتات مستديمة) طبقاً للمادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وحقيقة الحال أن أرض الطالب ليست مزروعة حدائق وهو واقع يسهل التحقق منه بالمعاينة على الطبيعة وبالتالى فلا يوجد أى أساس قانونى يساند الجهة الحاجزة .

ثانياً : إن الأصل فى التشريعات الضريبية أنها تسرى بأثر فوري حيث يحظر الدستور سريانها بأثر رجعى وقد خالفت الجهة الحاجزة هذا المبدأ الدستورى المستقر فزعمت أن أرض الطالب تسرى عليها الضريبة العقارية الاضافية بالنسبة المشار اليها بالمادة ٣٣ مكرراً سالفه الذكر حتى ولو لم تكن الأرض مزروعة حدائق أو موز أو نباتات مستديمة وقت ربط الضريبة على اعتبار أنها كانت كذلك فى دورات زراعية سابقة وهو منطق من شأنه إهدار الحقوق لأنه يطبق الضريبة بأثر رجعى الأمر الغير جائز لا دستورياً ولا قانوناً .

ثالثاً : إنه حتى لو سلمنا جدلاً - والجدل لا يقوم به حكم - بأن الجهة الادارية الحاجزة لها حق فى تصصيل هذه الضريبة فإن هذا الحق يكون قد سقط بالتقادم الخمسى .

رابعاً : إن الحجز تم بناء على أمر صادر بتاريخ/.. من رئيس مأمورية الضرائب العقارية بجهة وذلك بالمخالفة لنص

المادة الثانية من قانون الحجز الإداري التي توجب بأن يكون أمر الحجز مكتوباً وصادراً من للممثل القانوني للشخص الاعتباري .

خامساً : إن بعض الأشياء المحجوز عليها من الأموال التي لا يجوز التنفيذ عليها طبقاً لأحكام قانون الرقعات وقوانين الإجراءات ومن هذا القبيل الأشياء والأدوات اللازمة لمباشرة النشاط الزراعي .

سادساً : إن الدين المحجوز عليه حين متنازع فيه وليس حقيقياً ولا ثابتاً أو معلوماً ولم تنح للمطالب فرصة مناقشته أو الاعتراض عليه أو تقديم دفاعه ومستنداته نظراً لفجائية توقيع الحجز .

سابعاً : أنه لما كان من المقرر وعملاً بنص المادة ٢٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الإداري والمستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٢ التي تنص على أنه يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أو في صحة إجراءات الحجز أو باسترداد الأشياء المحجوزة وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين وذلك إلى أن يفصل نهائياً في النزاع .

بناء عليه

فلهذه الأسباب والأسباب الأخرى التي قد يرى الطالب إبداءها بجلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الجزئية بهيئة قاضي تنفيذ (الدائرة) الكائن مقرها بجلستها العلنية التي سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم للموافق لكي يسمعوا الحكم في مادة تنفيذ وبصفة مستعجلة بقبول هذا الاشكال شكلاً لرفعه قبل تمام إجراءات البيع وفي الموضوع بوقف البيع المحدد له تاريخ/.. إلى أن يفصل نهائياً في الدعوى الموضوعية رقم لسنة المرفوعة بشأن المنازعة في أصل الدين مع التزامهم للمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بدون كفاية .

ولأجل العلم .

الفصل الرابع

صيغ الاعلانات

والانذارات والطلبات العارضة

صيغة رقم (١٥٢)

إعلان بتصحيح شكل دعوى اثبات علاقة ايجارية

مادة ٨٣ مرافعات ومادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه في يوم تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتي

اتمام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
ايجارات كلى بطلب اثبات العلاقة الايجارية والزامه بأن يحرر
عقد الايجار باسم الطالب تأسيساً على أنه يستفيد من حق الامتداد
القانوني المقرر بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على نحو ما
جاء تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه بجلسة حضر المعلن اليه وقرر أنه ليس وحده
المالك للعقار وإنما يشاركه فيه أخوته وأخواته ثم دفع بعدم قبول
الدعوى لرفعها على غير ذي كامل صفة تأسيساً على أن الطالب لم
يختصم كافة الملاك .

وحيث أن الطالب طلب لجلاً لتصحيح شكل الدعوى بإدخال من
يلزم اختصاصهم قانوناً وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب وأجلت
القضية لجلسة مع التصريح للطالب بإدخال خصوم جدد
وتعديل طلباته عملاً بالمادة ٨٣ مرافعات .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ..

ونذلك لسماعه (لسماعهم - إذا كانوا أكثر من واحد) (١) الحكم مع المدعى عليه في الدعوى بالطلبات المشار إليها فيها وهي الزامهم بتحرير عقد إيجار للطالب بذات الشروط الواردة بعقد الإيجار المحرر بين مورث الطالب ومورث المدعى عليهم والزامهم المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ .
ولأجل العلم .

(١) المفروض أن هذا الإعلان سيوجه إلى اللك الذين يشاركون المدعى عليه الأصلي والذين لم يختصموا في أصل الصحيفة .

صيغة رقم (١٥٣)
إعلان بتعجيل دعوى إيجارية حكم بشطبها
مادة ٨٢ مرافعات ومادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه في يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتي

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
أمام محكمة الابتدائية الدائرة بطلب الحكم بإخلائه
من العين الموضحة المعالم بأصل الصحيفة تأسيساً على حكم المادة ١/٨
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي لا تجيز للشخص أن يحتجز في
البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى .

وقد تداولت القضية بالجلسات وجلسة تخلف الطالب
عن الحضور لسبب خارج عن إرادته فقضت المحكمة بشطب الدعوى .
وإذا كان من حق الطالب ومن مصلحته أن يطلب تعجيل الدعوى
من الشطب (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...
وذلك لسماعه الحكم بالطلبات الواردة بأصل الصحيفة .
ولأجل العلم .

(١) تقضى المادة ٨٢ مرافعات بأن يجرى التجديد في خلال ستين يوماً من شطب
الدعوى فإذا مضت هذه المدة دون تجديد تعتبر الدعوى كأن لم تكن ويستطيع
المدعى عليه فيها أن يدفع بهذا الدفع إذا جددت بعد الستين يوماً .

صيغة رقم (١٥٤)
إعلان بتوجيه يمين حاسمة فى دعوى ايجارية
مادة ١٢٢ اثبات ومادة ٦ من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
الوحدة رقم الكائنة بالدور من العقار المملوك
للمعلن اليه بجهة بأجرة شهرية قدرها وعند
التوقيع على العقد دفع الطالب للمعلن اليه مبلغ لأجرة سنتين
مقدماً طبقاً للمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ورفض المعلن
اليه اثبات هذا المبلغ على هامش العقد كما رفض إعطاء الطالب ايصالاً
بهذا للمبلغ .

وكان قد اتفق شفاهة بين الطالب والمعلن اليه على أن يسدد الطالب
شهرياً نصف القيمة الايجارية مع استئزال النصف الآخر من مبلغ
مقدم الايجار المدفوع حتى ينتهى سداده وظل تنفيذ هذا الاتفاق لمدة
..... الى أن فوجىء الطالب بالمعلن اليه يطالبه بسداد الأجرة كاملة
منكر المبلغ المتبقى فى ذمته من مقدم الايجار المدفوع عند تحرير العقد
والبالغ مقداره وإزاء هذا الانكار فقد أقام الطالب الدعوى رقم
..... لسنة مدنى كلى بطلب اثبات دين مقدم
الايجار بكافة الطرق .

وحيث أن توجيه اليمين الحاسمة هو طريق مشروع من طرق
الاثبات عملاً بالمادة ١٢٢ من قانون الاثبات حيث لم يعد أمام الطالب ثمة
محيص من الاحتكام الى ضمير المعلن اليه وقد أمرت المحكمة بجلسة
..... بتوجيه هذه اليمين وأقرتها بالصيغة الآتية :

« أحلف بالله العظيم أنني سددت مبلغ مقدم الايجار المدفوع من

المدعى عند تحرير العقد وقدره والله على ما أقول شهيد ١ .

بناءً عليه

لنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...
وذلك لكي يحلف اليمين الحاسمة بالصيغة الموضحة بصلب هذه
الصحيفة وفي حالة تخلفه عن الحضور أو حضوره وامتناعه عن أداء
هذه اليمين يعتبر ناكلاً ويحكم للطالب بالطلبات الواردة بأصل صحيفة
الدعوى وهي مبلغ
ولأجل العلم .

(١) يجوز للمدعى عليه (المطلوب تحليفه اليمين) أن يردّها على خصمه
(المدعى) وذلك بإعلان يوجه إليه بنفس الصحيفة السابقة مع تحديد صيغة
اليمين كأن يطلب منه الحلف على أنه لم يتقاض المبلغ .

صيغة رقم (١٥٥)

إعلان بعقد صلح فى دعوى صحة ونفاذ بيع شقة سكنية

مواد ٤٣١ و ٤٤٩ و ٥٥٢ و ٥٥٣ مدنى ومادة ٨٣ مرافعات

إنه فى يوم تَنقُل الديباجة

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
..... مدنى كلى..... بطلب صحة ونفاذ عقد بيع الشقة
السكنية المؤرخ (١)

وحيث أن كلاً من الطالب والمعلن اليه كانا قد أبرما اتفاق صلح
مؤرخ واتفقا فيه على إنهاء الخصومة والتنازل عن الدعوى
وأن يتقدم الطرفان الى المحكمة بالجلسة المحددة لطلب إقرار مضمون
هذا الصلح وإثبات فحواه وإحاقه بمحضرها وجعله فى قوة السند
التنفيدى .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف فى الجلسة المحددة فاستأجل الطالب
لاعلان المعلن اليه باتفاق الصلح وتكليفه بالثبوت بالجلسة وقد استجابت
المحكمة وأمرت بتأجيل القضية لجلسة مع التصريح للطالب
بإعلان المعلن اليه بالصلح (٢) .

(١) المفروض أن المعلن اليه فى هذا الاعلان هو نفسه المدعى عليه فى دعوى صحة
ونفاذ البيع .

(٢) يتعين إثبات هذا الصلح بالشهر العقارى عملاً بنص المادة ٢٤ مكرراً المضافة
بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة
١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر التى جرى نصها على أن تحصل مؤقتاً عند
شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عند شهر طلب
عارض أو طلب تدخل أو طلب إثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق من
هذه الحقوق إمامة قضائية تورد لخزينة المحكمة المختصة على ذمة شهر الحكم
الذى صدر فى الدعوى أو الطلب مقدارها ٢٥٪ من قيمة الرسم النسبى -

بناءً عليه

إننا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال .

وذلك لسماعه الحكم بالتصديق على عقد الصلح المؤرخ
والموضح بصلب هذه الصحيفة والحاقه بمحضر الجلسة واثبات محتواه
فيها وجعله في قوة السند التنفيذي مع تمسك الطالب بسائر طلباته
الأخرى الواردة بأصل صحيفة افتتاح الدعوى .
ولأجل العلم .

= الذي يستحق على شهر الحكم طبقاً للقواعد الواردة بالمادة ٢١ من هذا القانون وتخضع قيمة هذه الأمانة من الرسم التنسبي المستحق عن ذلك الشهر . هذا وقد أضاف القانون ٩١/٦ للشار اليه فقرة جديدة لنص للمادة ٦٥ من قانون المرافعات مؤبهاً له لا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شُهرت مسجفتها وأضيفت للمادة ١٠٢ مرافعات فقرة جديدة نصها : ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية فلا يحكم بالحق ما اتفقوا عليه كتابة أو شفاهة بمحضر الجلسة إلا إذا شُهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي ثبت فيه الاتفاق (الجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر في ١٣ مارس ١٩٩١) .

صيغة رقم (١٥٦)
تقرير فى قلم كتاب المحكمة بالادعاء بالتزوير
فى دعوى ايجارية
مادة ١/٤٩ اثبات

بتاريخ الساعة بقلم كتاب محكمة
..... امامى انا امين سير الدائرة (او
رئيس قلم الكتاب) .

حضر المدعى عليه فى الدعوى رقم لسنة
..... المتداولة امام الدائرة بالمحكمة .

او .. حضر الأستاذ / المحامى بصفته وكيلاً عن المدعى
عليه فى الدعوى رقم لسنة المتداولة امام الدائرة
..... بالمحكمة وذلك بتوكيل رسمى خاص مودع او بتوكيل عام
رقم صادر من مأمورية الشهر العقارى بجهة
ويجيز للوكيل حق الطعن بالتزوير والادعاء به - وقرائه يطعن
بالتزوير صلباً وتوقيعاً على عقد الايجار للفروش المودع بحافظة المدعى
تحت رقم مسلسل مستند (١) والمقدم للدائرة فى الدعوى
..... لسنة (نفس الدعوى طبعاً) والمؤجلة لجلسة
..... حيث ان هذا العقد مصطنع وبه اضافات وتحريف فى عباراته
كما ان المنقولات المرفقة به عبارة عن كشف صورى مصطنع لم يوقع
من المدعى عليه وبالتالى فهو ينكر صدور هذا العقد للفروش المزعوم
ويطلب تحقيق التزوير وفقاً لاعلان الشواهد طبقاً للقانون .

وبما سبق تحرر هذا المحضر وتوقع عليه من الحاضر ومنا .

توقيع المقر (المدعى او وكيله) توقيع امين السر او رئيس القلم

ملحوظة : يجب ان يعلن مدعى التزوير خصمه فى الثمانية أيام
التالية للتقرير بمنكرة يبين فيها شواهد التزوير واجراءات التحقيق
التي يطلب اثباته بها والا جاز الحكم بسقوط ادعائه (مادة ٤٩ اثبات) .

صيغة رقم (١٥٧) إعلان شواهد التزوير فى دعوى ايجارية مادة ٢/٤٩ اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
أمام محكمة الابتدائية طالباً فيها إخلاءه بزعم أن عقد الايجار
للحضر بينهما هو عقد ايجار لعين مفروشة ويجلسه قدم
للدعى عليه حافظة مستندات بالاطلاع عليها تبين أن المستند رقم (١)
فيها عبارة عن عقد ايجار مفروش زعم أنه موقع من الطالب كما نيكه
بقائمة منقولات وهمية زعم أن الطالب وقع عليها .

ولما كان الطالب قد استأجر العين خالية فقد طعن بالتزوير على
العقد ومنحته للحكمة لجلاً لاتخاذ لجراءات الطعن بالتزوير حيث أقر
الطالب بذلك فى قلم كتاب للحكمة بتاريخ

ولما كان من مصلحة الطالب وعملاً بنص المادة ٢/٤٩ من قانون
الاثبات أن يعلن المعلن اليه بشواهد التزوير خلال الأيام الثمانية التالية
للتقرير بالطعن فى قلم الكتاب .

وإذ كانت شواهد التزوير تتمثل فى أن عقد الايجار المفروش سند
الدعوى عقد مصطنع ولم يوقع عليه الطالب كما أنه لا يعلم شيئاً عن
كشف المنقولات المرفق بالعقد والذى يحمل توقيعاً منسوباً صدوره
للطالب على خلاف الواقع كما أن هناك عبث وكشط وتحشير فى البند
الخاص بالقيمة الايجارية وهو ما يهدر حجيته كدليل ويطلب الطالب
تحقيق هذا التزوير بالمضاهاة ونذب أهل الخبرة والاستكتاب وأى طريق
آخر تراه المحكمة .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف

**وذلك لسماعه الحكم بقبول شواهد التزوير شكلاً وفي الموضوع
برد ويطلان العقد المشار إليه بصدر هذه الصحيفة والمؤرخ
وإسناده كدليل والحكم برفض الدعوى والزام رافعها المصروفات
ومقابل الاتعاب .
ولأجل العلم .**

صيغة رقم (١٥٨)
إعلان بإعادة الدعوى للمرافعة في قضية إجارية
ملءة ١٧٣ مرافعات (١)

إنه في يوم

وأعلنه بالآتي

أقام الطالب الدعوى رقم لسنة أمام محكمة
..... ضد المعلن اليه بطلب ويجلسه قررت
المحكمة حجز الدعوى للحكم وبالجلسة للحدة للنطق بالحكم قررت
المحكمة إعادة الدعوى للمرافعة لجلسة ولم يقم قلم الكتاب
بإعلان المعلن اليه بالجلسة

لو .. وحيث أنه بالجلسة الأخيرة تخلف المعلن اليه عن الحضور
فأمرت المحكمة بالتأجيل لجلسة وتنفيذ القرار السابق
وصرحت للطالب بالإعلان وحيث أنه امتثالاً لما أمرت به المحكمة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وأعلنت بصورة من هذه الصحيفة مكلفاً إياه الحضور أمام محكمة
..... الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها
العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من
صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بالطلبات
السابق إعلانه بها بأصل الصحيفة (٢) .

ولأجل العلم .

(١) مادة ١٧٣ - لا يجوز فتح باب المرافعة بعد تحديد جلسة النطق بالحكم إلا
بقرار تصرح به في الجلسة ولا يكون ذلك إلا بأسباب جدية تبين في ورقة
الجلسة وفي المحضر .

(٢) إذا كان الاعلان صادراً من المدعى عليه فيلزم أن يذكر طلباته الأخيرة التي
سبق أن أبداهها في دفاعه قبل حجز الدعوى للحكم .

صيغة رقم (١٥٩)
إعلان بإيداع الخبير تقريره في دعوى ايجارية
مادة ١٥١ من قانون الاثبات

إنه في يوم تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتي

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
أمام محكمة

أو .. أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
أمام محكمة

وقد أصدرت المحكمة حكماً تهديدياً بجلسة بتعيين خبير
الجدول أو .. بتعيين أحد خبراء وزارة العدل لأداء المأمورية
المشار إليها في منطوق ذلك الحكم .

وقد باشر الخبير المعين مأموريته وأودع تقريره قلم كتاب
المحكمة .

وحيث أن القضية كانت مؤجلة لجلسة وبذلك الجلسة
تخلف المعلن اليه عن الحضور فصرحت المحكمة للطالب بإعلان خصمه
بايداع التقرير وأجلت القضية لجلسة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك للاطلاع على تقرير الخبير المودع في الدعوى وأبداء ما يراه
من ملاحظات مع تصميم الطالب على طلباته الختامية السابق ابدائها
في محاضر الجلسات دفوعاً ودفاعاً (هذا إذا كان طالب الاعلان هو
الدعى عليه) .

أو .. السابق ابدائها بأصل الصحيفة (هذا إذا كان طالب الاعلان هو
الدعى) .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٠)
إعلان بحكم استجواب فى دعوى ايجارية
مادة ١٠٥ و ١٠٦ من قانون الاثبات

إنه فى يوم تنتقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
ايجارات كلى بطلب لخلاص من الشقة رقم الكائنة بملك
المعلن اليه تأسيساً على نص المادة من القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ يزعم أن الطالب خالف شروط عقد الايجار . .

وبعد أن تداولت القضية بالجلسات دفع الطالب بعدم قبول الدعوى
لرفعها على غير ذى صفة تأسيساً على

وحيث أنه بجلسته أمرت للحكمة باستجواب طرفى
الدعوى (الطالب والمعلن اليه) فى بعض النقاط وصولاً لوجه الحق فى
الدعوى - وقد حدث لذلك جلسة وصرحت للطالب بإعلان
المعلن اليه بحكم الاستجواب الذى ينص منطوقه على

بناءً عليه

أنا للحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
المصحفة ... الخ

وذلك لاستجوابه هو والطالب فى النقاط التى حددتها المحكمة فى
حكمها التمهيدى مع تصميم الطالب على دفاعه ودفوعه وطلباته
الأخيرة المسطرة فى محاضر الجلسات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦١)
طلب الى الوحدة المحلية لقيد اتحاد ملاك
واختيار مأمور للاتحاد
مادة ٧٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومادة ٨٦٢ مدنى

السيد/ رئيس الوحدة المحلية (رئيس مجلس الحى) بجهة
تحية طيبة.. ويعد ..

مقدمه..... و و و و
(خمس ملاك فأكثر) والجميع مصريون ومقيمون بجهة

الموضوع

حيث ان الطالبين يمتلكون على الشيوخ وحدات المنزل رقم
الكائن بجهة وقد قام بقوة القانون اتحاد الملاك
المنصوص عليه بالمادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وقد وقع
اختيار الجميع على السيد/ ليكون مأمورا للاتحاد
أو .. وحيث ان الطالبين لم يجمعوا على تعيين احدهم مأمورا
للاتحاد .

لذا

نرجو قيد الاتحاد واعتماد السيد/ كممثل قانونى له .
أو .. نرجو بعد قيد الاتحاد تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم
اختياره بعد دعوة الجمعية العمومية لملاك العقار (١) .
والسلام عليكم ورحمة الله .
ملحوظة : يوقع جميع الملاك على الطلب مادام أنهم لم يختاروا بعد
مأمور الاتحاد .

مقدمه
.....
.....
.....
.....
.....

(١) راجع قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار
النظام النموذجي لاتحاد الملاك (الوقائع المصرية العدد
١٤٠ الصادر فى ١٦/٧/١٩٧٩) .

صيغة رقم (١٦٢)
انذار من مستأجر بعرض أجرة ومحضر ايداع
مادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... الديباجة .

وأعلنه بالآتي

يستأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم بالدور
..... من العقار رقم الكائن بجهة بأجرة شهرية
قدرها يضاف إليها مبلغ صيانة المصعد ومبلغ
..... إنارة السلم ومبلغ نفقات المياه ومبلغ أجرة
بواب فيكون إجمالي الأجرة الشهرية بملحقاتها مبلغ
وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة من شهر
رغم عرضها عليه ودياً أكثر من مرة وهو امتناع ليس له مبرر مشروع.
ولما كان يحق للطالب عرض الأجرة عرضاً قانونياً مبرئاً لذمته عن
الأشهر الثلاثة من الى (١).

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن اليه بصورة من هذا الانذار
وعرضت عليه مبلغ لأجرة الشقة سكن الطالب عن الأشهر من
..... الى عرضاً قانونياً مبرئاً لذمته وصرحت له بقبض
المبلغ وفي حالة رفضه يودع خزينة محكمة لاستلامه بلا قيد
أو شرط أو إجراءات وتبته عليه في حالة تكرار الرفض مستقبلاً بأن
الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض والايداع من قيمة الأجرة
المعروضة . ولأجل العلم .

(١) يجوز العرض الحقيقي في الجلسة أمام المحكمة بدون إجراءات إذا كان من
وجه اليه العرض حاضراً - وتسلم النقود للمعروضة عند رفضها لكتاب الجلسة
لايداعها خزانة المحكمة ويثبت في محضر الايداع ما أثبت في محضر الجلسة
خاصاً بالعرض ورفضه (مادة ٤٨٩ مرافعات) .

محضر ايداع

إنه في يوم بقلم حسابات محكمة بمعرفتي أنا
..... كاتب حسابات المحكمة .

أثبت الآتي

إنه قد حضر لدى السيد / محضر محكمة
..... الجزئية وطلب ايداع مبلغ بعد خصم رسم الايداع
والدمغات وذلك عن ايجار شقته عن المدة من الى
ولعدم وجوده أو لرفضه الاستلام سيودع المبلغ في خزانة المحكمة لكي
يصرف اليه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات .
وإثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

المبلغ المودع

... , ... نسبي

مليم جنيه

... , ... خدمات

... , ... الوديعة رقم

... , ... اضافي

... , ... دمغة

توقيع أمين المحكمة

... , ... جملة

وخاتم المحكمة

فقط

صيغة رقم (١٦٣)

إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض أجرة
مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ المستبدلة
بالقانون رقم ٩٦/٩٢ والمادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه في يوم
بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامي بجهة
أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت في تاريخه الى حيث إقامة :
السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/..../... ومسجل
بالجمعية التعاونية الزراعية بجهة تمت رقم بتاريخ
../..../... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض ،
وحدودها) وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من الى
ونص في العقد على أن تسد الأجرة كل ستة أشهر (أو كل سنة) .
وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة في الفترة من
..... الى بدون مسوغ قانوني رغم عرضها عليه ودياً أكثر من
مرة مما لم يعد ثمة مناص أمام الطالب من اتخاذ إجراءات العرض
والإيداع المقررة قانوناً .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن اليه بصورة من هذا الانذار
وعرضت عليه مبلغ أجرة الأرض استئجار الطالب عن الفترة
من الى عرضاً قانونياً مبرئاً للذمة وصرحت له
بقبض المبلغ المعروض وفي حالة رفضه يودع خزينة محكمة
لاستلامه بدون قيد ولا شرط ولا إجراءات ونبهت عليه في حالة تكرار
الرفض مستقبلاً بأن الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض
والإيداع من مبلغ الأجرة المعروض . ولأجل العلم .

محضر ايداع

إنه في يوم بقلم حسابات محكمة بمعرفتي أنا كاتب حسابات للمحكمة .

ثبت الآتي

إنه وقد حضر لدى السيد / محضر محكمة الجزئية وطلب ايداع مبلغ بعد خصم رسم الايداع والدمغات (أو بدون هذا الخصم إذا كان العارض قد سدها للمحضر) وهذا المبلغ مودع كطلب السيد / لخدمة السيد / عن ايجار الأرض الزراعية للموضحة بعقد الايجار المؤرخ /.../... وذلك عن المدة من الى ولعدم وجوده (أو لرفضه الاستلام) يودع المبلغ خزانة المحكمة لكي يصرف اليه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات .

واثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

للمبلغ للودع

... , ... نسبي

مليم جنيه

... , ... إضافي

... , ... الوديعة رقم

... , ... خدمات

... , ... دمغات

توقيع أمين المحكمة

وخاتم المحكمة

... , ... جملة

نقط

صيغة رقم (١٦٤)
إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض
محصول فى إيجار بالمزارعة
مادة ٣٦ مكرراً (ز) فقرتان ٣ و ٤ من المرسوم
بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بجهة
أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :
(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(٢) السيد/رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بجهة
بصفته ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية بطريق المزارعة مؤرخ /.../...
أجر المعلن اليه الأول للطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها)
واتفق على أن يحصل للمعلن اليه الأول على ثلث المحصول ويعد انتهاء
الحصاد فوجيء الطالب برفض المعلن اليه الأول استلام نصيبه فى
المحصول بحجة أنه يستحق النصف وليس الثلث وذلك رغم صراحة عقد
الإيجار ورغم أن صورة العقد مودعة لدى المعلن اليه الثانى تحت رقم
..... بتاريخ

وحيث أن الطالب أخطر المعلن اليه الثانى كتابة بتاريخ
بامتناع المعلن اليه الأول عن محاسبته واستلام نصيبه كما أن المعلن اليه
الثانى أرسل للمعلن اليه الأول فى أعقاب هذا الاخطار كتاباً مسجلاً
مصحوباً بعلم الوصول باستلام نصيبه فى المحصول وهو الثلث وذلك
خلال أسبوع من تاريخ استلامه الكتاب المسجل المشار اليه إلا أنه استمر

على رفضه وهو ما يحق معه للمطالب أن يسجل هذا الامتناع والتعنّت من جانب المعلن اليه الأول منبهاً إياه بأنه سيجرى بيع للحصول والإيداع الثمن خزينة المحكمة كما تقضى بذلك الفقرتان ٢ و ٤ من المادة ٣٦ مكرراً (ز) من المرسوم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١) .

ينهاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الأتّار ونبّهت على الأول بالتوجه الى جهة لاستلام نصيبه من محصول الأرض وأنذرت بأن المعلن اليه الثاني سيقوم ببيع المحصول في حالة استمرار الامتناع وأنه سيودع نصيب المعلن اليه خزينة محكمة الجزئية بعد خصم رسوم الإيداع والمصروفات الضرورية وإن هذا العرض والإيداع يعتبر مبرراً لذمة الطالب .

ولأجل العلم .

(١) تنص الفقرة الثالثة على ما يلي :

« وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة إذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسليم نصيبه في المحصول كان للمستأجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة » .

وتنص الفقرة الرابعة على ما يلي :

« وعلى رئيس مجلس إدارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر الى المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الأخطار فإذا لم يتم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسليم نصيبه في المحصول خلال أسبوع من تاريخ إبلاغه بشكوى المستأجر قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر وأودعت نصيب المؤجر خزنة المحكمة الجزئية الواقع في دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الإيداع والمصاريف الانبارية وتخطر للمؤجر أو وكيله بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول . وفي جميع الأحوال يعتبر الإيداع مبرراً لذمة المستأجر بمقدار ما تم إيداعه من الأجرة » .

صيغة رقم (١٦٥) انذار بالعزم على صرف مبلغ محجوز عليه تحت يد بنك

إنه فى يومبناء على طلب السيد/ المقيم/ ومحل
المختار مكتب الأستاذ/ المحامى بمكتبه بشارع
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى كل
من السيد/ مدير البنك فرع متخاطباً مع :
السيد/ الممثل القانونى لشركة ويعلن بمقرها بجهة
متخاطباً مع :

وأعلنتهما بالآتى

حصل الطالب على حكم نهائى واجب النفاذ ضد المعلن إليه الثانى
فى القضية رقم لسنة عمال جزئى القاهرة قضى بالزامه
بإداء مبلغ شهرياً اعتباراً من وقد أوقع الطالب الحجز على
مبلغ تحت يد المعلن إليه الأول ويتاريخ أقر بما فى ذمته
وهو مبلغ وهو يغطى قيمة المطالبة . وحيث أن الغرض من هذا
الانذار ابلاغ المعلن إليهما بالعزم على التنفيذ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من
هذا الانذار ونبهت عليهما بعزم الطالب على التنفيذ وصرف المبلغ
الحجوز عليه وكلفت الأول بأن يؤدى للطالب مبلغ والمصاريف
طبقاً لما جاء بالحكم وبمحضر الحجز مع حفظ كافة حقوق الطالب
الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٦) إنذار بالرجوع عن العرض واسترداد المبلغ المودع مادة ٤٩٢ مرافعات

إنه في يوم
بناء على طلب السيد/..... تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتي

الطالب يستأجر بملك المعلن اليه ما هو بأجرة شهرية قدرها وقد امتنع المعلن اليه عن استلام الأجرة بدون مبرر قانوني فاضطر الطالب الى اتخاذ اجراءات العرض والاياداع طبقاً للمادتين ٤٨٧ و ٤٤٨ مرافعات ونظراً لرفض المعلن اليه العرض فقد تم ايداعه بخزينة محكمة لنعمة المعلن اليه لصرفه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات (وديعة رقم بتاريخ) .
وحيث أنه بعد ايداع هذه المبالغ حدثت اتصالات ودية بين الطالب والمعلن اليه قام الأول بتسليم الثاني الأجرة المتأخرة وحصل منه على ايصالات السداد وعلى اقرار بأنه تنازل عن الودائع والمبالغ الموجودة بخزينة المحكمة وأنه يصرح للطالب بالرجوع في العرض واسترداد هذه المبالغ عملاً بحكم المادة ٤٩٢ مرافعات التي تنص على أنه لا يجوز للمدين أن يرجع عن عرض لم يقبله دائنه وأن يسترد من خزنة المحكمة ما اودعه متى أثبت أنه أخبر دائنه على يد محضر برجوعه عن العرض وكان قد مضى على اخباره بذلك ثلاثة أيام (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت بأن الطالب سوف يسترد المبلغ السابق عرضه بالانذار المؤرخ والمودع خزينة محكمة بتاريخ وديعة رقم ومقداره (جنيتها) . ولأجل العلم .

(١) لا يجوز الرجوع عن العرض ولا استرداد المودع بعد قبول الدائن لهذا العرض أو بعد صدور الحكم صحة العرض وصيرورته نهائياً (مادة ٤٩٣ مرافعات) .

صيغة رقم (١٦٧)

إنذار من مؤجر الى مستأجر بسداد الأجرة (إعذار)

مادة ٥٨٦ مدنى ومادة ١٨/ب من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم الخ .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر للمعلن اليه من الطالب
الشفقة رقم بالعقار رقم بشارع بجهة
..... بقصد استعمالها كسكن خاص بأجرة شهرية قدرها

وحيث ان المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة دون مبرر وذلك منذ
تاريخ وهو ما يحق معه للطالب ان يلجأ الى القضاء المستعجل
بطلب طرده لعدم سداد الأجرة ومن ثم فإن الطالب ينذره قبل اتخاذ
الاجراءات القانونية ضده (١) .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار
ونبهت عليه بان يسدد للطالب فى موعد اقصاه خمسة عشر يوماً من
تاريخه مبلغاً وقدره قيمة الأجرة فى مواعيدها المقررة بالمعقد
وهى أول كل شهر وأنذرت فى حالة عدم السداد فى الأجل المضروب
بان الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية لاخلائه من
العين مع تحميله بالمصروفات والتعويضات وسائر حقوق الطالب
الأخرى من أى نوع كانت . ولأجل العلم .

(١) نصت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/٨١ (الذى حلت محل المادة ٣١ من القانون
٧٧/٤٩) على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت مدة الاتفاق عليها
فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (أ) (ب) إذا لم يتم للمستأجر الوفاء بالأجرة
المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب
بعلم الوصول دون منظوف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء إذا قام
المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بإداء الأجرة وكافة ما تكبده للمؤجر من
مصاريف ونفقات فعلية . ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد للمستأجر من العين
بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ للصريح إذا ما سدد المستأجر
الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط ان يتم التنفيذ فى مواجهة
المستأجر . فإذا تكررت امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون
مهربات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

صيغة رقم (١٦٨) إنذار الى مستأجر غاصب على محله المختار رداً على إنذاره باستلام الأجرة

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للحامي بـ
أنا للحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت الى حيث يقيم :

السيد/..... والذي لم يحدد محل اقامته ويعلن
بمحله المختار طبقاً للقانون وهو محاميه السيد/ بشارع
..... متخاطباً مع

وأذنته بالآتي

بتاريخ تلقى الطالب انذاراً على يد محضر منسوي إرساله
من مكتب الأستاذ للحامي بـ ومسطراً فيه عنوان
المكتب وهو جاء فيه أن مصلحة الضرائب على الاستهلاك
لجرت بتاريخ ٩١/١/٩ بيعاً بالمزاد العلني على المحل الكائن بملك الطالب
بجهة ضد السيد/ مستأجر هذا المحل بالعقد المؤرخ
..... وأن المزاد رسا على المعلن اليه الذي حل حلاً قانونياً محل
المستأجر الأصلي ثم انتهى الانذار الى التمسك بذات حقوق المستأجر
السابق طبقاً للعقد .

وحيث أن المعلن اليه يعتمد عدم ذكر عنوان اقامته وسبق أن أرسل
للطالب إنذاراً آخر مؤرخاً منسوياً صدره من مكتب محام
آخر هو الأستاذ / وهو ما يضطر الطالب لزاء إغفال العنوان
الى أن يعلنه بالأوراق القضائية والرد على هذه الانذارات على محله
المختار الذي ناب على تغييره كما نكرنا .

وحيث أن ما جاء بالانذار الأخير المؤرخ مرفوض شكلاً وموضوعاً ذلك أن هناك قضية إخلاء مرفوعة من الطالب ضد المستأجر الأصلي وضد المعلن اليه الذى يضع يده غاصباً على المحل وهى القضية رقم مدنى كلى ولا زالت متداولة ومؤجلة لجلسة كما أن الطالب لم يخطر بالحجز أو المزاد ولم يختصم فى أى إجراء وبالتالي فهو من الغير ولا يحتج عليه بحكم مرسى المزاد إن صح أن هناك حكم لما قد يكتنف هذه الإجراءات من الصورية التى تبطل التصرفات وهو ما يكرر الطالب تأكيداً للمعلن اليه الذى لا تربطه به أية علاقة إيجارية تحسباً لاخلائه من الدكان باعتبار أن يده عليه يد غاصبة لا عاصم لها من الطرد وخصوصاً وأن الطالب قدم مستندات فى هذه القضية تؤيد قانونية طلباته .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن اليه بصورة من هذا الانذار منبهاً عليه بأن الطالب يرفض ما جاء بانذاره المؤرخ شكلاً وموضوعاً مع حفظ سائر حقوق الطالب بجميع ضروبها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٩)
إنذار على يد محضر من مؤجر الى مستأجر
أرض زراعية بطلب سداد الأجرة مادة
٥٨٦/٢٠١١ مدنى ومادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم
٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل

المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بجهة

أنا المحضر بمحكمة

الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأذنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار ارض زراعية مؤرخ /../... ومسجل بتاريخ

/../... بالجمعية الزراعية بناحية تحت رقم

أجر الطالب للمعلن اليه الأطيان الزراعية البالغ مساحتها

والمحددة بالحدود المشار اليها بالعقد لقاء الأجرة المنصوص عليها فيه

وللمدة المتفق عليها طبقاً للبند من العقد .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة بدون مبرر منذ

..... وهو ما يحق معه للطالب أن ينذره للوفاء بها قبل الالتجاء

الى القضاء لاستئذائها جبراً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى المعلن اليه وأعلنته بصورة من

هذا الانذار منبهاً عليه بأن يسدد للطالب فى موعد غايته خمسة عشر

يوماً من تاريخه مبلغاً وقدره قيمة الأجرة المتأخرة مع

تحذيره فى حالة تكرار الامتناع عن السداد فى المواعيد المقررة بالعقد

والإفإن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية لاخلائه من الأرض المؤجرة مع تحميله المصروفات والتعويضات من أى نوع كانت.
مع حفظ سائر حقوق الطالب من أى نوع كانت .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٠) إنذار الى مؤجرين بتحديد المالك النظار والممثل القانونى للمؤجرين

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيمو..... ومحلّه
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ
أنا الحاضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :
السيد/..... مستأجر الشقة رقم بشارع
..... بجهة مخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

للمعلن اليه يستأجر العين للموضح بيانها بعاليه وذلك بموجب عقد
ايجار محرر باسم مالك العقار (المؤجر) السيد/.....
وحيث أن المؤجر توفى الى رحمة الله واتفق ورثته على أن يتولى
الطالب تحصيل الأجرة واصدار الايصالات . ولما كان بعض المستأجرين
لا يزالون يرسلون الأجرة الشهرية باسم مورث الطالب لذلك فقد وجب
لخاطرهم باسم وصفة الوارث الذى تصدر ايصالات الأجرة باسمه
بحيث لا يعتد بأحد سواء باعتباره الممثل للورثة ولمالك العقار منذ تاريخ
هذا الاخطار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد اعلنت للمعلن اليه بصورة من هذا الانذار
للمعمل بما جاء به ونفاذ مفعوله ونهيت عليه بأن ايصالات الأجرة سوف
تصدر بتوقيع الطالب باعتباره الممثل القانونى للمؤجرين وبانه إذا رغب
المعلن اليه فى ارسال الأجرة بالطريق القانونى فعليه أن يراعى ذلك وأن
يرسلها باسم الطالب وليس باسم ورثة المرحوم كما أُنذرت
للمعلن اليه بأنه سوف لا يترتب أى اثر قانونى فى حالة مخالفة المعلن
اليه لما جاء بهذا الانذار . ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧١) إنذار لشركة قطاع عام مالكة لعقار لاتخاذ اجراءات الصيانة الضرورية

إنه فى يوم
بناء على طلب النقابة العامة للعاملين ويمثلها قانوناً
السيد/ رئيس مجلس إدارتها ومقرها بشارع
ومحلها المختار مكتب الأستاذ/ للحامى بشارع
.....

أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :
١) السيد العضو المنتخب بشركة / مستأجر
الشقة رقم بشارع بجهة بصفته ويعلم
بمقر وظيفته بالمركز الرئيسى للشركة بشارع مخاطباً مع
.....

٢) السيد / رئيس حى بصفته ويعلم بمقر وظيفته بحى
..... مخاطباً مع

٣) السيد/ محافظ بصفته ويعلم سيادته بمقر وظيفته
بديوان المحافظة بـ مخاطباً مع

وأذرتهم بالآتى

تستأجر الطالبة من المعلن اليه الأول بصفته الشقة بالدور الرابع
فوق الأرض بالعقار رقم بشارع قسم عابدين
والمملوك للشركة التى يمثلها المعلن اليه الأول وقد اتخذت الطالبة من
هذه الشقة مقراً لأعمالها وممارسة نشاطها النقابى فيها .

وحيث أن الطالبة تؤدى التزاماتها للترتبة على عقد الايجار على
اكمل وجه فى الوقت الذى تهمل فيه الشركة للمعلن اليها الأولى فى

تنفيذ التزاماتها وقد تجلى هذا الإهمال فى عدم مواءمة صيانة العقار الأمر الى ادى الى اختلال المرافق فيه وتعطلها كانقطاع المياه وتعطل للمصعد منذ أكثر من عام وعدم وجود حارس أو عمال نظافة للعقار ولقد كانت الطالبة تقوم بالإصلاحات الضرورية فى حدود ما يسمح به القانون إذ لا تستطيع الطالبة الاتفاق دورياً على العقار من أموال العاملين التى تعتبر فى حكم المال العام .

وحيث انه فى الآونة الأخيرة تبين وجود بئر مياه وثبت من تحليل هذه المياه انها تحتوى على نسبة عالية من الكبريتات وأدت هذه البئر الى تركيز الأملاح حول الحوائط فتاكلت فضلاً عن الصدأ الذى أصاب الكمرات السفلى ونظراً لخطور تدفق المياه الجوفية داخل البئر وتحت أساسات المنزل الأمر الذى يهدده بالانهيار فإن الطالبة يحق لها أن تتخذ كافة الوسائل القانونية لتأمين سلامة المبنى وسلامة الأرواح والأموال وقد أعلنت الطالبة المعلن اليه الثانى بوصفه الجهة المختصة بفحص المبنى لتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال بالترميم والصيانة لجعله صالحاً للغرض المخصص من أجله .

كما أعلنت الطالبة السيد المعلن اليه الثالث بوصفه الجهة الرئاسية العليا للمعلن اليه الثانى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذا الانتظار وأنذرت الأول بسرعة اتخاذ إجراءات اصلاح بئر السلم فوراً والتخلص من بئر المياه الجوفية الذى يهدد العقار كما نبهت على المعلن اليه الثانى فى مواجهة السيد المعلن اليه الثالث مباشرة مسئولياته طبقاً للمادتين ٥٥ و ٥٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية وإلا فإن الطالبة سوف تلتجئ الى القضاء لاتخاذ كل ما يلزم على حساب المعلن اليه الأول .

ولأجل العلم .

صيفة رقم (١٧٢) إنذار بإعادة شقة كانت قد سلمت للانتفاع بها على سبيل التسامح

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بجهة
أنا المحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :
السيد/ المقيم بالاسكندرية مخاطباً
مع

وأعلنه بالآتى

كان الطالب يستاجر للشقة رقم الكائنة بالدور الأول
العلوى بالمنزل رقم بشارع بالإبراهيمية قسم باب
شرق الاسكندرية والمملوك للمعلن اليه .

ونظراً لأن الطالب يقيم إقامة دائمة بالقاهرة ولاحتياج المعلن اليه
لوحدة سكنية قريبة من الجامعة لفترة محددة من أجل أحد أبنائه فقد
وافق الطالب تحت الحاح هذه الظروف وللصداقة التى تربطه بالمعلن اليه
على أن يسلمه الشقة ويتنازل له عن العقد بشرط أن يتحمل المعلن اليه
نفقات وبعض أعمال السباكة والبياض ويعيدها للطالب بأجرة مضاعفة
وذلك بعد أن تنتهى الفترة التى اتفق عليها وهى لا تتجاوز ثلاث سنوات
وقد تحرر عقد إيجار مؤرخ (تاريخ التنازل) على أن يسرى
اعتباراً من أول شهر سنة وبأجرة مضاعفة شاملة
المياه والبواب طبقاً للعقد مع إلغاء الشرط المانع من التأجير من الباطن أو
التنازل عن الإيجار.

وحيث أنه وقد مضت فترة الضرورة المتفق عليها وبالاتصال

بالمعلن اليه لكي يسلم الطالب الشقة بدأ يماطل ثم أخذ يتهرب من الطالب بحيث لم تقلح الطرق الودية مما لم يعد معه ثمة محيص من اتخاذ الاجراءات القانونية .

وحيث أن الطالب يود أن يسجل على المعلن اليه امتناعه حتى لا تكون له ثمة حجة أو تعلل .

بغناء عليه

انا للحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار للعلم بما جاء به ونفاد مقتضاه ونبهت عليه بأن يسلم الطالب في مدة اقصاها اسبوعين من تاريخه الشقة موضوع العقد الموضحة المعالم بصلب الانذار وانذرت في حالة عدم الامتثال بأن الطالب سوف يتخذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة الكفيلة باستثناء حقه كما نهبت عليه بأن عنوان الطالب هو محله للاختار مكتب السيد الأستاذ / المحامي بالنقض بالعنوان عاليه وأن أية أوراق أو اعلانات أو مراسلات يخطها للمعلن اليه للطالب على غير هذا العنوان تعتبر كأن لم تكن ولا ترتب أية آثار قانونية .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٣)

إنذار على يد محضر بطلب إزالة مباني مخالفة
مادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن
توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلة بالقانون رقم ٣٠
لسنة ١٩٨٣ ومادة ٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ الخ انتقلت الى كل من :

(١) السيد/ المقيم (وهو من ارتكب
المخالفة)

(٢) السيد/ رئيس الوحدة المحلية بجهة بصفته ويعلن بمقر
الوحدة بجهة مخاطباً مع (١)

(٣) السيد/ محافظ بصفته ويعلن بديوان المحافظة بجهة
..... مخاطباً مع (٢) .

وأعلنتهم بالآتى

يستأجر الطالب منذ أكثر من عشر سنوات الشقة الكائنة فوق
الأرضى بالمنزل رقم بشارع بجهة والملوك للمعلن
اليه الأول وذلك بموجب عقد ايجار مكتوب وبأجرة شهرية قدرها
وكان الدور الأرضى الموجود أسفل شقة الطالب مؤجراً لمستأجر ترك
الشقة وانتهت علاقته بالمالك وقد فوجيء الطالب منذ اسبوعين بالمعلن
اليه الأول وقد استحضر بعض العمال ومواد البناء ووضعها أمام العقار
وحينما استفسر الطالب عما يجرى قيل له أن هناك عملية بياض
وترميم لدخل المنزل والسلم إلا أنه فوجيء بأن المعلن اليه الأول قام
بهدم حوائط الدور الأرضى وبناء جدران أخرى داخلية وخارجية فحوّل

(١) و (٢) يرسل الانذار للجهات الانبارية ٢ و ٣ على مقرها طبقاً للمادة ١/١٣
مراقعات ومن الخطأ الجسيم اعلان الانذار على هيئة قضايا الدولة .

المكان الى عدة دكاكين كما قام بغلق الحديقة والبناء فوقها وفوق اجزاء من مدخل العقار وحين طلب الطالب من المعلن اليه بالطرق الودية ان يكف عن هذه الأعمال المخالفة التي تنتقص من منفعة العين التي يستأجرها الطالب لم يمثل بل قام بتعليق الدكاكين حتى أصبح سقف الدكان موازيا لأرضية الشرفة الموجودة بمسكن الطالب مع وجود بروز خارج خط التنظيم بطول أربعة أمتار تقريبا .

وحيث ان ما اتاه للمعلن اليه الأول قد عرض العقار الى هزات في الأعمدة وأحمال تؤثر على سلامة المنزل كما ان سد الفراغات والمطلات والبناء على الحديقة يعتبر حرمانا للطالب من ميزة كان يتمتع بها وهي داخلية بلا شك في تقدير القيمة الايجارية وهذه الأعمال التي قام بها المعلن اليه الأول قد جرت بدون الحصول على ترخيص من الجهة التي يمثلها المعلن اليه الثاني وفقاً لأحكام المادتين ٤ و ٥ من القانون رقم ٧٦/١٠٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ كما انه حرم الطالب من حقوق ومزايا كان يتمتع بها وذلك بالمخالفة لأحكام المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد اعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول في مواجهة الثاني والثالث بإزالة مخالفات البناء التي قام بها بدون ترخيص وإعادة الحال الى ما كانت عليه وانذرت في حالة عدم الامتثال الفوري بأن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية مدنياً وجنائياً مع تحميله كافة الآثار والمسئوليات كما نبهت على المعلن اليه الثاني في مواجهة الأخير باتخاذ ما يمليه عليه واجبه نحو تنفيذ القانون .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٤) إنذار بتسليم عين مؤجرة بالجدك

إنه فى يوم

بناء على طلب السيدة/..... المقيمة ومحلها
المختار مكثب الأستاذ /..... للحامى بـ
أنا للحضر بمحكمة
الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :
(١) السيد/..... للقيم متخاطباً مع
(٢) السيد/مدير مديرية تموين متخاطباً مع

وأنذرتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار بالجدك مؤرخ أجرت الطالبة الى
مورث المعلن اليه الأول (المرحوم) المخبر الكائن بجهة
..... بكامل عناصره ومقوماته ، ومدة هذه الإجارة مشافرة تبدأ
من وتتجدد لمدة أخرى ما لم ينذر أحد الطرفين الآخر
بانتهاؤها بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل نهايتها بخمسة عشر يوماً
وقد انصبت الإجارة على العدد والمشتملات الموجودة بالمحل والمحزر بها
كشف متمم لعقد الايجار والتي تعتبر تحت يد المستأجر على سبيل
الأمانة ، كما تحدت الأجرة الشهرية بمبلغ جنيه .

وحيث أنه لدى إصدار ایصالات الأجرة فوجئت الطالبة بأن
المستأجر توفى الى رحمة الله فى وأن المعلن اليه الأول يضع
يده على العين رغم أنه لا نراية له بأعمال المخايز حالة كونه طالباً
بالجامعة ومن ثم فقد طلبت الطالبة منه بوصفه ممثلاً للورثة تسليمها
المخبر بكامل ادواته طبقاً لكشف المنقولات للرفق بالعقد إلا أنه ظل
يماطل فى التسليم ثم رفض كما رفض رد الأمانة وإعادة العين
للطالبة.

وحيث أن مورث للمعلن اليه الأول والذي كان يمتن هذه المهنة وعلى أساس ذلك كان يقوم بصرف حصة تموينية من مديرية التموين التي يمثلها المعلن اليه الثاني ، والآن فإن للمعلن اليه الأول (لازال مستمر) في صرف هذه الحصة رغم أنه ليس لديه ترخيص بذلك فضلاً عن أنه ليس « قرناً » ولا علاقة له هو أو أخوته بهذه المهنة .

وحيث أن عقد الإيجار بالجندك لا يمتد بقوة القانون وليس للمعلن اليه الأول حق الامتداد القانوني لهذا العقد ، كما وأن المنشأة كانت فردية بما لا محل معه لانتقال حق الانتفاع بها لآخرين وبالتالي يتعين رد العين ومنقولاتها الى الطالبة للملكة لها بحيث إذا لم يمثل المعلن اليه الأول تكون يده على العين بالمنقولات يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد ومن هنا تنذر الطالبة قبل اتخاذ اجراءات طرده .

وحيث أن الغرض من اعلان المعلن اليه الثاني بصفته هو وقف صرف حصص التموين للمعلن اليه الأول حتى لا تستخدم المواد التموينية للدعما في غير الأغراض المخصصة لها قانوناً سيما وأن الطالبة (في حالة عدم استجابة المعلن اليه الأول) تزعم اتخاذ اجراءات اخلاء العين وتسليمها اليها بكلفة مشتملاتها ومنقولاتها المبينة تفصيلاً بملحق العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول بسرعة تسليم العين الموضحة للعالم بصدر الانذار (المخبز) واعادتها ومنقولاتها الى الطالبة في ظرف مدة اقصاها اسبوعين من تاريخه وإلا فإن الطالبة سوف تضطر الى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية والتحفظية مع حفظ حقها في اتخاذ الاجراءات الجنائية في حالة اتلاف للمنقولات أو نقلها أو تبديدها كما نبهت على المعلن اليه الثاني بوقف صرف حصص الدقيق والردة وغيرها من المواد التموينية التي تصرف للمخابز وذلك في ضوء الظروف والأوضاع التي ظهرت بوفاة مورث المعلن اليه الأول حسيماً توضح بالانذار .

ولأجل العلم .

الفصل الخامس

صيغ دعاوى وإجراءات الإفلاس

صيغة رقم (١٧٥)

دعوى شهر افلاس تاجر

مواد ٥٥٠ و ٥٥٤ من القانون رقم ١٧ لسنة ٩٩

إنه فى يوم.....

بناء على طلب السيد / المقيم / ومحل الاختار
الحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى
حيث إقامة :

السيد / التاجر (١) والمقيم (يذكر الوطن التجارى
للمدين) متخاطباً مع .

(١) جميع قواعد الإفلاس من النظام العام

وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الابتدائية التى يقع بدائرتها الوطن التجارى
للمدين المطلوب شهر إفلاسه أو للمحكمة التى بدائرتها محل إقامته (مادة
١/٥٥٩ من قانون التجارة) وترفع الدعوى بصحيفة مصحوبة بما يفيد إيداع
مبلغ ألف جنيه خزينة المحكمة على سبيل الأمانة لحساب مصروفات نشر
الحكم الصادر بشهر الإفلاس - ويطلب فى الدعوى اتخاذ الإجراءات التحفظية
اللازمة وتبين فيها الظروف التى يستدل منها على توقف المدين عن دفع
ديونه .

ويحدد قلم كتاب المحكمة اقرب جلسة لنظر الدعوى ويعلم بها المدين .
ويلاحظ : أن القانون الجديد لورد أحكاماً لم تكن فى قانون التجارة الملقى
أهمها :

أ- سداد مبلغ ألف جنيه وإيداعها خزينة المحكمة قبل رفع الدعوى .
ب- أن قلم الكتاب هو الذى يتولى إعلان صحيفة الدعوى وليس الدائن طالب
الإفلاس .

ج- بيان ظروف التوقف عن الدفع .

د- أن يكون التاجر المطلوب شهر إفلاسه ممسكاً للمدفاتر التجارية التى -

وأعلنته بالآتي

بموجب كمبيالة (أو شيك أو سند إننى أو أية ورقة تجارية) مؤرخة
..... يداين الطالب المعلن إليه بمبلغ يستحق الوفاء بتاريخ

وحيث أن المعلن إليه تاجر ، وقد امتنع عن السداد بدون مبرر ولم
تفلق معه الاتصالات الودية مما اضطر الطالب إلى تحرير بروتستو
بعدم الدفع بتاريخ

ومما ينبىء عن توقف المعلن إليه عن دفع ديونه أنه مدين لأخرين
بمبالغ أخرى لم يقوم بسدادها فى مواعييدها وقد أدى ذلك إلى زعزعة
مركزه التجارى واضحى فى حالة توقف عن الدفع (١) .

وإذ يحق للطالب - والحالة هذه- وعملاً بأحكام المادة ١/٥٥٠ من
قانون التجارة رقم ٩٩/١٧ أن يطلب الحكم بإشهار إفلاسه خاصة وأنه
قد يعمد إلى تهريب أمواله وإقصائها عن متناول دائنيه أو يعمد إلى
إخفاء دفاتره التجارية أو التلاعب فيها وهو ما يجوز معه أيضاً للطالب
إزاء هذا الخطر أن يطلب كإجراء وقى عاجل الأمر بوضع الأختام على
محل تجارة المعلن إليه وتحديد أقرب جلسة للقضاء بإشهار إفلاسه
وتحديد يوم كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع (٢) وتعيين أمين

- أوجبها القانون (مادة ٢١) ولا بد أن يكون المطلوب شهر إفلاسه (تجراً) وهو
كل من يزاول على جه الاحتراف باسمه ولحسابه عملاً تجارياً .

وقد استقر الفقه على أن من يطلب شهر إفلاس مدينه أن يقدم الدليل على أن
المراد إفلاسه تجراً لأن صفة التجار لا تفترض ، وعلى أنه متوقف عن دفع دين
تجارى عليه وعلى أن هذا التوقف ينبىء عن اضطراب مركزه المالى وأن الدين
التجارى سبب طلب الافلاس دين حقيقى وخالى من النزاع ، فإذا قام شك
حول تجارية الدين وجب اعتباره تجارياً وفقاً للقرينة التى تقضى بتجارية كل
أعمال التجار حتى يقوم الدليل على مدينيتها - راجع د. محسن شفيق ،
الافلاس ص ١٩٥ مشار إليه فى مرجع د. على جمال الدين عوض ، الافلاس
(١) صفحة ٤٥ هامش ٣ طبعة ١٩٨٢ .

(٢، ١) التوقف عن الدفع المقصود فى المادة ١٩٥ من قانون التجارة للقبالة -

للتفليسة واتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على شخص المدين
(الملن إليه) وأمواله .

بناء عليه

إننا للحضر سالف الذكر أعلنت الملن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة
والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم في مادة
تجارية باشهار إفلاسه وتحديد يوم كتاريخ مؤقت للتوقف عن
الدفع والأمر بوضع الأختام على محل تجارته الموضح بصدر الصحيفة
وتعيين مأمور للتفليسة ^(١) (وكيل للدائنين) واتخاذ كافة الإجراءات
اللازمة للمحافظة على أمواله وشخصه ونشر الحكم مع إضافة

- للمادة (٥٥٠) هو الذي ينهى عن مركز مالى مضطرب وضائقة مستحكمة
يتزعزع معها الائتمان التاجر وتعرض بها حقوق دائنيه إلى خطر محقق أو
كبير الاحتمال (نقض ١٧٠/٢/٢٥ مجموعة الكتب الفنى س ٢١ ص ٢١٨) ،
وتخضع مسألة التوقف عن الدفع لرقابة محكمة النقض أى أنها مسألة قانون ،
لمحكمة الإفلاس لها حرية البحث والتحقيق التي تعرض أمامها كأساس لتوقف
المدين ولكن استخلاص أنه متوقف عن الدفع أو غير متوقف يخضع لرقابة
محكمة النقض - نقض ١٥/٤/٥ س ١٥ - للرجع السابق وقد اشترط القانون
أن يكون التاجر المتوقف على الدفع ممسكاً للدفاتر التجارية التي لوجبتها المادة
٢١ وما بعدها من قانون التجارة الجديد .

(١) في ظل قانون التجارة الملغى كان قد صدر حكم من المحكمة الدستورية
العليا بعدم دستورية المادة ٢٢٦ من قانون التجارة القديم فيما تضمنته من
جواز أن يكون مأمور التفليسة عضواً بالمحكمة الابتدائية (القضية رقم ٢٤
لسنة ١٦ قضائية / دستورية جلسة ١٥/٦/١٩٩٦) - فهرس النصوص
التشريعية المحكوم بعدم دستورتها في عشرين سنة إعداد - أحمد على
عوض - طبعة ٢٠٠٢ قاعدة ٩٧ ص ١٢٧ . ومع ذلك فإن النص الجديد
يقتضى بأن تختار المحكمة لحد قضاتها كقاضى للتفليسة (مادة ٥٦١) وتأمر
المحكمة في الحكم الصادر بشهر الإفلاس بوضع الأختام على محل تجارة
المدين (مادة ١/٥٦١) ويجوز عند الضرورة أن تأمر بالتحفظ على شخص
المدين (مادة ٢/٥٦١) .

المسروفات ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق التفليسة (١) .
ولأجل العلم ،

(١) يكون الحكم الصادر بإشهار الإفلاس واجب التنفيذ المعجل بلا كفالة ما لم ينص على غير ذلك (مادة ٥٦٦) والمعروف أنه في المواد التجارية يكون التنفيذ للمعجل واجباً بقوة القانون بشرط الكفالة (مادة ٢٨٩ مرافعات) وقد خرج المشرع في المادة ٥٦٦ سالف الذكر عن هذه القاعدة .
وجدير بالذكر أن النيابة العامة لا بد أن تمثل في جميع دعاوى الإفلاس سواء اختصمت أم لم تختصم (مادة ٥٥٧ من قانون التجارة القديم) .

صيغة رقم (١٧٦)

بروتستو عدم دفع

مادتان ٥٥٠ و٥٦٢/٣ من قانون التجارة ١٧/٩٩

محكمة الابتدائية .

قلم البروتستو

رقم البروتستو التاريخ

اسم الطالب المبلغ المطلوب ضد السيد/.....

العنوان

ملحوظة :

يجب أن تشتمل ورقة البروتستو على صورة الكمبيالة حرفياً وصورة صيغة القبول وصورة جميع التحاويل وكافة ما يوجد فيها من الكتابة وعلى التنبيه الرسمي بنفع قيمة الكمبيالة ويذكر أيضاً في تلك الورقة حضور أو غياب من عليه الدفع وأسباب الامتناع عن الدفع والعجز عن وضع الامضاء أو الامتناع عنه والبروتستو الحاصل من المحضر وذكر الاعتراف بالدين في تلك الورقة لا يكون حجة إلا إذا كان ممضى أو مختوماً من المعترف .

ويعد أن ينقل نص الكمبيالة حرفياً وتراعى الملاحظة السابقة يكتب

الآتى :

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل

المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت في تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم (يُذكر للوطن التجارى)

مخاطباً مع

ونبهت عليه بأن يدفع لى فوراً مبلغاً وقدره قيمة
الكمبيالة (أو السند التجارى إذا كان سنداً إنشياً أو شيكاً) للسطرة
صورته أعلاه وكذلك المصروفات وذلك فى مقابل تسليمه الكمبيالة (أو
السند لأمر أو الشيك) المذكورة مؤشراً عليها
بالسداد فأجاب/.....

وحيث أن المعلن اليه لم يقم بالسداد فقد قمت بإثبات هذا الامتناع
بموجب هذا البروتستو عدم دفع قيمة الكمبيالة المشار اليها أعلاه مع
حفظ حقوق الطالب فى الحصول على قيمتها والفوائد القانونية
والمصروفات وحقه فى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية ضد المعلن اليه .
ولأجل العلم سلمته صورة من هذا متخاطباً مع

توقيع الحضر

صيغة رقم (١٧٧)
دعوى شطب بروتستو
مادتان ٥٥٠ و ٥٥٥ من قانون التجارة ١٧/٩٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد / المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/ رئيس مجلس إدارة بنك بصفته ويعلن بمقر
البنك الرئيسى بجهة متخاطباً مع

٣) السيد / محضر أول محكمة بصفته رئيس قلم
البروتستو بمحكمة

٤) السيد/ وزير العدل بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً
مع

وأعلنتهم بالآتى

الطالب تاجر ومقيّد بالسجل التجارى بجهة وبتاريخ
سحب كمبيالة لصالح المعلن اليه الأول مستحقة الدفع فى

وحيث أن الطالب له حساب جارى ومعاملات مع البنك المعلن اليه
الثانى وقد فوجئ بالمعلن اليه الأول يقدم الكمبيالة للبنك المعلن اليه
الثانى كما قام بتحرير بروتستو عدم الدفع بتاريخ بمعرفة
المعلن اليه الثالث .

ولما كان الطالب قد سدد الدين المحرر عنه ذلك البروتستو وهو
الدين الثابت بالكمبيالة ولا ينافى المعلن اليه الأول فى السداد ، ولما كان
تحرير البروتستو ضد التاجر يترتب عليه آثار قانونية خطيرة منها ،

إمكان توقيع الحجز التحفظي على أموال الطالب كما أنه يحدث اثرًا سيئًا في سمعة الطالب إذ يزعزع الثقة فيه في المحيط التجاري فلا يأنتمه أحد من التجار ويعرضون عن التعامل معه الأمر الذي يوقعه في هاوية الدمار ، وتأسيساً على ذلك يتوافر الاستعجال لتدخل القضاء للمستعجل ليقتضى بعدم تأثير البروتستو^(١) ، أو الاعتداد به طالما أن واقعة التخالص ليست محل نزاع بين الطالب والمعلن اليه الأول وطالما أن الاجراء الوقتي المطلوب لا يمس أصل الحق لأنه مجرد اجراء يراد به حماية سريعة تصون مركزاً قانونياً وترد عدواناً وشيك الوقوع لا تفلح في رده طرق التقاضي العادي مهما قصرت مواعيده .

وحيث أن الطالب قد اختصم للمعلن اليه الثالث في مواجهة رئيسه الأعلى للمعلن اليه الرابع لاجراء شطب البروتستو بالدفتر المعد لذلك بقلم البروتستات بالحكمة كما اختصم المعلن اليه الثاني المسحوب عليه الكمبيالة موضوع البروتستو ليصدر الحكم في مواجهته ولكي يتخذ اجراءات نشر الحكم على حساب الطالب بالنشرة الخاصة لعملاء البنك.

بخاء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هزم الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة للأمور للمستعجلة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي سوف تنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف صباح يوم الموافق لكي يسمعو الحكم بصفة مستعجلة بشطب البروتستو موضوع الدعوى وعدم الاعتداد به واثبات هذا الشطب بسجل البروتستات بمحكمة الابتدائية واتخاذ اجراءات النشر المنوّه عنها بالصحيفة وذلك بمصروفات على حساب الطالب مع التصريح بتنفيذ الحكم بمسويته .

ولأجل العلم .

(١) البروتستو كلمة لاتينية مأخوذة من Protest ومعناها : يحتج ومنها طائفة البروتستانت (للحتجين) .

صيغة رقم (١٧٨)

دعوى شهر افلاس شركة تجارية

مادة (٢٠) من قانون التجارة ١٨٨٣ فى الشركات والذى أبقى عليه القانون الجديد ومواد ٥٥٠ و ٦٩٨ و ٦٩٩ و ٧٠٠ و ٧٠١ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ٩٩ والمادة ١/٥٢١ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... التاجر بجهة /
المقيم ومحل المختار.....

أنا للمضمر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/..... الشريك المتضامن فى شركة
(وشركاه) والمقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... الشريك المتضامن فى شركة
(وشركاه) والمقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

المعلن اليهما شريكان متضامنان فى شركة التضامن المسماة
(وشركاه) (يُذكر اسم وعنوان الشركة ومقرها) وقد
جرت عدة معاملات تجارية بين الطالب والمعلن اليه الأول وذلك منذ
انشاء الشركة حيث كان للمعلن اليه الأول يوقع على تعهدها باسم
وعنوان الشركة .

وحيث أن الطالب يدين المعلن اليه الأول بمبلغ بموجب
كمبيالة (أو سند إننى أو شيك .. الخ) وقد مضى على موعد الوفاء
أكثر من خمسة عشر يوماً ورغم الاتصالات الودية من جانب الطالب
لاستثناء قيمة الكمبيالة إلا أن المعلن اليه الأول ماطل فى السداد مما حدا

بالمطالب الى تحرير بروتستو عدم دفع بتاريخ اعلان قانوننا
للمعلن اليه الأول كما اعلان لشريكه للمعلن اليه الثاني في موطنهما
التجاري بالعنوان عليه .

وحيث انه وقد بات للمعلن اليه الأول في حالة توقف عن الدفع بما
يحق معه للمطالب أن يطلب الحكم بإشهار إفلاسه .

ولما كان للمعلن اليه الأول يتعامل مع الطالب باسم شركة التضامن
التي يمثلها قانوناً وله حق التوقيع على تعهداتها وبالتالي يصح في
القانون أن توجه دعوى الافلاس ضد الشركة سيما وإن المعلن اليه الثاني
هو بدوره شريك متضامن له حق التوقيع والابارة وهكذا تكون الشركة
في حالة توقف عن الدفع ، ولا يقدر في ذلك أن بروتستو عدم الدفع
كان قد وجه للمعلن اليه الأول وحده ذلك أن الحكم بإشهار إفلاس
شركة التضامن يستتبع حتماً وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة
النقض افلاس الشركاء المتضامين فيها إذ أن الشركاء المتضامين
مسئولون في اموالهم الخاصة عن ديون الشركة فإذا وقفت الشركة عن
الدفع فمعنى ذلك وقوفهم هم ايضاً عنه ولا يترتب على إغفال الحكم
الصادر بإفلاس الشركة النص على شهر إفلاس الشركاء المتضامين
فيها أو على إغفاله بيان اسمائهم أن يظلوا بمنأى عن الافلاس إذ أن
إفلاسهم يقع كنتيجة حتمية ولازمة لإفلاس الشركة (الطعن رقم ٤٢٨
سنة ٢٨ ق جلسة ٢٨/٣/٧٤ س ٢٥ ص ٦٠٦ ، والطعن رقم ١٨٢ س
٣٧ ق جلسة ٧/٢/١٩٧٢ س ٢٣ ص ٢١١ والطعن رقم ٢٠٢ سنة ٣٢ ق
جلسة ١٠/١١/٦٦ س ١٧ ص ١٦٥٥ - مجموعة المكتب الفني) .

يؤيد ذلك أن المادة ٥٢٨ من القانون للنص في فقرتها الأولى
على أن تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو بالحجز عليه أو بإعساره
أو بإفلاسه ولا يمكن في هذا الصدد التحدى بنص الفقرة الثالثة من ذات
المادة التي تميز الاتفاق على استمرار الشركة في حالة افلاس الشريك
المتضامن بين الشركاء الآخرين وورثة المفلس ذلك لأنه بإفلاس أحد
المعلن اليهما تحل الشركة بقوة القانون حيث لا يبقى من الشريكين إلا
شريك واحد والقانون المصرى لا يعترف بشركة الرجل الواحد فضلاً

عن المسؤولية التضامنية بين الشريكين في شركة التضامن وفقاً للقواعد العامة . وحيث أنه في هدى ما تقدم كله يحق للطالب أن يوجه طلب الحكم بإشهار الإفلاس ضد الشركة ويكون الطلب مقبولاً لتوافر شروط الحكم بإشهار الإفلاس .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بإشهار إفلاس شركة التضامن (وشركاه) الموضحة البيان والمعالء بصدر الصحيفة واعتبار تاريخ كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع والأمر بوضع الأختام على جميع فروعها ومقرها الرئيسى ونسب أحد السادة قضاة المحكمة كقاضى للتفليسة وتعيين وكيل للدائنين (أمين للتفليسة) لاتخاذ إجراءات النشر واتخاذ إجراءات الحافطة على لشخاص الشركاء وأموالهم وكل ما يترتب قانوناً من آثار مع إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التفليسة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٩)

طلب من تاجر مدين لاشهارا فلاسه
لتوقيفه عن الدفع لسوء حظه مع حسن نيته
مادتان ٥٥٢ و ٥٥٣ من قانون ٩٩/١٧

إنه فى يوم

أمامنا نحن رئيس القلم المدنى / التجارى بمحكمة
حضر السيد / التاجر بجهة والمصرى الجنسية المولود فى
..... بتاريخ والمقيم

وقرر انه عملاً بأحكام المادتين ٥٥٢ و ٥٥٣ من قانون التجارة قد
توقف عن دفع ديونه منذ لأسباب قهرية أدت إلى وضعه فى
ظروف مالية سيئة شاء حظه العثر أن يوقعه فيها رغم حسن نيته .

قد أرفق بهذا التقدير الميزانية الفعلية عن حالة تجارته ومعاملاته
مشتعلة على بيان جميع أمواله المنقولة والثابتة وما له وما عليه من
ديون وبيان الأرباح والخسارة والمصاريف ، والميزانية مذيلة بشهادة
بصحة بياناتها وموقعاً عليها من محاسب قانونى وعليه توقيع الطالب
(أو بصمته) .

ملحوظة (١) :

إن لم تكن الميزانية جاهزة يقال - أنه لم يتمكن من إيداع صورة
الميزانية عن معاملاته وذلك بسبب وقد تحرر هذا إثباتاً لما
تقدم وتوقع عليه منا ومن المقرر .

توقيع رئيس القلم

توقيع المقرر

(التاجر طالب الإفلاس)

(١) لابد أن يقدم الطالب البيانات والتقارير والأوراق المشار إليها بالمادة ٥٥٢
(تراجع هذه للمادة) .

صيغة رقم (١٨٠)

دعوى شهر افلاس شركة أجنبية تعمل بمصر
مواد ٥٥٠ و ٦٩٩ و ٧٠٠ و ٧٠١ من قانون التجارة الجديد
رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ والمادة ٢/١١ من القانون المدنى (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / بصفته رئيساً لمجلس إدارة
بنك ومحل الاختار إدارة قضايا البنك بجهة

أو بناء على طلب السيد / بصفته رئيس
مجلس إدارة شركة (قطاع / أعمال) ومحل الاختار إدارة
قضايا الشركة بجهة

أو بناء على طلب السيد / بصفته رئيس
مجلس إدارة شركة (قطاع أعمال عام) ومحل الاختار إدارة
قضايا الشركة بجهة

أو بناء على طلب السيد / صاحب ومدير شركة
..... قطاع خاص ومحل الاختار مكتب المحامى .

أو بناء على طلب السيد / التاجر بجهة
والمقيم ومحل الاختار

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى :

السيد / بصفته الممثل القانونى لشركة الفنلندية
الجنسية وتعلن بمقرها بمصر بجهة متخاطب مع

(١) يلزم قبل إقامة هذه الدعوى دراسة المركز القانونى للشركة الأجنبية وما إذا كانت خاضعة لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار وما إذا كانت هناك إعفاءات صادرة بشأنها أو استثناءات من أحكام القوانين المصرية وذلك من خلال «هجرة» الاستثناءات والإمتيازات لبعض الشركات الأجنبية التى فصلت له خصيصاً القوانين والقرارات !! .

وأعلنته بالآتى

يدلين الطالب الشركة التى يمثلها المعلن إليه بمبلغ وقد تكررت المطالبة الودية دون جدوى وتنامى إلى علم الطالب أن المعلن إليه فى حالة إرتباك مالى ومركز مزعزع وأنه متوقف عن سداد ديونه لا بالنسبة للطالب فحسب بل وبالنسبة للدائنين الآخرين مما حدا بالطالب إلى تحرير بروتستو عدم دفع بتاريخ

ولما كان المعلن إليه مارس الأعمال التجارية فى مصر ويتخذها حرفة معتادة له وكان من المستقر فى القضاء المصرى أن نظام الإفلاس نظام إقليمي وليس شخصياً بمعنى أن هدفه حماية التجارة وتنظيمها ومعظم أحكامه تتعلق بالإجراءات والتنفيذ وهو لذلك ينطبق على جميع الأشخاص الطبيعية والإعتبارية الخاضعين لمحاكم الدولة لئلا كانت جنسياتهم ويترتب على ذلك أنه يجوز الحكم بإشهار إفلاس التاجر الأجنبى الذى يباشر نشاطه التجارى كله أو بعضه فى مصر سواء كان فرداً أو شركة متى توافرت شروط شهر الإفلاس ، وينطبق هذا الحكم حتى ولو كان مركز الشركة الرئيسى موجود فى الخارج عملاً بنص المادة ٢/١١ من القانون المدنى خصوصاً وأنه لا يوجد نص فى قانون خاص أو معاهدة دولية نافذة فى مصر تتعارض مع الأحكام سالفه الذكر (١) .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم

(١) تنص المادة ٢/١١ مدنى على أن النظام القانونى للأشخاص الاعتبارية الأجنبية من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها يسرى عليه قانون الدولة التى اتخذت فيها هذه الأشخاص مركز إدارتها الرئيسى الفعلى ومع ذلك فإننا باشرت نشاطها الرئيسى فى مصر فإن القانون المصرى هو الذى يسرى .

الموافق لكى يسمع الحكم بإشهار إفلاس شركة التى
يمثلها قانوناً المعلن إليه والموضحة المعالم والعنوان بصدر الصحيفة مع
اعتبار تاريخ كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع والأمر بوضع
الأختام على الشركة وفروعها فى مصر ومواقع العمل بها وندب أحد
السادة قضاة المحكمة كقاضى للتفليسة وتعيين وكيل للدائنين أميناً
للتفليسة وإتخاذ إجراءات النشر مع إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب
على عاتق التفليسة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨١)
معارضة من المدين في حكم غيابي بإفلاسه
مادة ٥٦٥ من قانون التجارة رقم ١٧/١٩٩٩

ملاحظات عامة :

١- تتم للمعارضة أمام المحكمة التي أصدرت حكم الإفلاس (مادة ٦٥٠ تجاري و٤٥٠ مرافعات) وتكون بصحيفة وليس بتقرير في قلم الكتاب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالصحف .

٢- تقبل للمعارضة من المدين إذا كان الحكم بالنسبة له غيابياً كان يكون صنوره بناء على طلب النيابة أو من تلقاء نفس المحكمة أو من محكمة جنائية أو تأنيبية حال نظر جنحة أو جنائية أو من محكمة ابتدائية حال نظرها قضية معينة .

٣- للمعارضة لا تجوز إلا في الحكم الصادر بإشهار الإفلاس أما الحكم الصادر غيابياً برفض الدعوى فلا يجوز للمعارضة فيه .
وتكون صيغة للمعارضة على النحو التالي :

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... (المدين المحكوم غيابياً بإشهار إفلاسه) للمقيم ومحل المختار مكتب الأستاذ/.....
للحامى .

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى كل من :

١) السيد/..... (وهو السائلن الذى صدر الحكم لصالحه) والمقيم متخاطباً مع

(١) تقضى المادة ٥٦٤ من القانون بنشر ملخص الحكم الصادر بإشهار الإفلاس بمعرفة أمين التفليسة في جريدة يومية يعينها قاضى التفليسة .

٢) السيد/ (بصفته أميناً للتفليسة المدين
الحكوم غيبياً بإشهار إفلاسه) والمقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ صدر حكم غيبى فى القضية رقم
لسنة إفلاس كلى بإشهار إفلاس الطالب وتعيين
يوم كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع وتعيين المعلن اليه
الثانى أميناً للتفليسة . وحيث أنه يحق للطالب المعارضة فى هذا الحكم
لأسباب التى سيبيدها فى جلسات المرافعة وذلك عملاً بحكم المادة ٥٦٥
من قانون التجارة.

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من
هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية
(نفس المحكمة التى أصدرت الحكم الغيبى) الدائرة التجارية
الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة
الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
..... لسماعهما الحكم بقبول هذه المعارضة شكلاً وفى الموضوع
بالغاء الحكم المشار اليه بصدر الصحيفة وما يترتب على ذلك من آثار مع
الزام للمعلن اليه الأول المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٢)
طلب استبدال أمين تفليسة
مادة ٥٧٧ من قانون ٩٩/١٧

السيد الأستاذ قاضى محكمة الابتدائية بوصفه قاضياً
لتفليسة.....
أو السيد الأستاذ رئيس الدائرة التجارية بمحكمة الابتدائية.
تحية طيبة وبعد
مقدمه لسيادتكم المقيم ومحل المختار مكتب
الأستاذ

الموضوع

- ١- بتاريخ..... صدر حكم فى القضية رقم لسنة
..... إفلاس كلى بإشهار إفلاس وتعيين السيد/
اميناً لتفليسة .
- ٢- الطالب دائن فى التفليسة وفقاً للمستندات المقدمة مرفق هذا
الطلب .
- ٣- حيث أن السيد وكيل الدائنين المعين يمت بصلة القرابة
للمفلس إذ أنه ابن عم أبية أو عذيله الخ .
- ٤- ولما كانت المادة ٥٧٢ من القانون التجارى تنص على أنه لا
يجوز أن يعين وكيلاً عن الدائنين من كان قريباً أو صهراً للمفلس إلى
الدرجة السادسة بدخول الغاية .

بناء عليه

نرجو بعد الاطلاع على المستندات وتحقيق وقائع هذا الطلب اصدار
الأمر باستبدال أمين التفليسة المذكور والتنبيه باتخاذ إجراءات النشر
بالنسبة للوكيل المستبدل به .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى

توقيع الدائن

صيغة رقم (١٨٣)
دعوى بطلب اثبات صورية تصرفات
أجراها المفلس في فترة الريبة
مواد ٥٦٢ و ٥٨٩ و ٥٩٨ و ٥٩٩ و ٦٠٢
من قانون التجارة ٩٩/١٧

إته في يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى حيث إقامة :

١) السيد/.....المقيم متخاطباً مع
٢) السيد / بصفته وكيلاً للدائنين (١) في تفليسة
..... (أمين التفليسة) والمقيم متخاطباً مع:

(١) لا يشترط إختصاص أمين التفليسة في دعوى الصورية المرفوعة من ذي
للصلحة لأن رافعها حين يتوصل إلى الحكم بصورية التصرف الذي أجراه
المفلس خلال فترة الريبة فهو لا يستأثر وحده بمال التفليسة بل يقصد إبقاء
هذا للمال - بعد الحكم بصورية التصرف فيه - لصالح جماعة الدائنين .

وهنا يثور التساؤل عن سبب إختصاصه في هذه الصيغة وهو الأفضل في رأينا
على أساس أنه لو حكم بصورية التصرف فإن ذلك يزيد من الضمان العام
لأموال التفليسة وبالتالي يكون من الأوفق إحاطة الممثل القانوني للدائنين وهو
أمين التفليسة بهذه الدعوى واعتقد أنه يجب دائماً في رفع الدعوى أخذ الجانب
الأحوط من حيث إدخال الخصوم وليس عيباً في الصحيفة أن يختصم
شخص غير ذي صفة ملابم قد اختصم معه صاحب الصفة وإنما العيب هو
إختصاص غير ذي صفة وحده أو عدم مراعاة الشكل الذي أوجبه القانون في
الإختصاص فمثلاً إذا رفعت دعوى ضد مصلحة الضرائب فالأصل أن صاحب
الصفة هو وزير المالية ويجوز إختصاصه وحده ولكن لا تبطل الصحيفة إلا
لختصمته معه مصلحة الضرائب أو حتى مأمورية الضرائب المختصة وهكذا

وأعلنتهما بالآتى

بموجب الحكم الصادر بجلسة فى القضية رقم لسنة تجارى كلى أو افلاس أشهر افلاس السيد/ (يذكر اسم المفلس) وتعيّن المعلن اليه الثانى وكيلاً للدائنين وقد صدر هذا الحكم بناء على الدعوى التى اقامها للمعلن إليه الأول .

وحيث أنه أثناء تدلول قضية الافلاس بادر المفلس ببيع محله (أو بيع بعض منقولات محله وهى) الى المعلن اليه الأول وكان هذا التصرف حال قيام فترة الريبة واضطراب المركز للمالى للمفلس وبالتالي يحق لآى ذى مصلحة أن يطعن عليه بالصورية عملاً بالقواعد العامة والمادة ٢٢٠ تجارى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعها الحكم بصورية البيع الذى لجراه مع للمعلن اليه الثانى بتاريخ والموضح بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار بدون كفالة مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الطالب (١) .

ولأجل العلم .

(١) تكون للمصروفات على عاتق رافع الدعوى .

صيغة رقم (١٨٤)
عقد صلح وافي من الافلاس^(١)
مواد ٧٢٥ و ٧٢٦ و ٧٢٧ من قانون التجارة

إنه في يوم الموافق بجهة
حضر بين كل من :

اولاً : (١) السيد/ التاجر والمقيم

(٢) السيد/ التاجر والمقيم

(٣) السيدة/ المقيمة والجميع طرف اول دائن .

ثانياً - السيد/ التاجر والمقيم طرف ثاني مدين .

ثالثاً - السيد/ بصفته كفيلاً متضامناً ومقيم طرف
ثالث .

اتر الأطراف بأهليتهم للتعاقد ويلوغهم سن الرشد واتفقوا على
الآتي :

شهاد : حيث ان الطرف الثاني يزاول على وجه الإحتراف باسمه
ولحسابه أعمالاً تجارية وقد حدثت له في الآونة الأخيرة ظروف اثرت
في مركزه المالي وأدت الى اضطراب نشأ عنه حالة توقف عن سداد
ديونه لأفراد الطرف الأول .

وقد تقدم الطرف الثاني الى السيد رئيس الدائرة التجارية بمحكمة
..... الابتدائية بطلب مؤرخ يطلب فيه الموافقة على عقد
صلح وافي من التفليس وأرفق بطلبه المستندات التي توجبها القانون

(١) المفروض ان هذه الصيغة مكانها كتاب صيغ العقود والأوراق التجارية . ولكننا
أثرنا ذكرها هنا نظراً لأهميتها من الناحية العملية .

رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٥ (١) ، كما لرفق بالطلب إقراراً من أفراد الطرف الأول بأنهم اطلعوا على هذه البيانات .

وقد حددت المحكمة جلسة لاجتماع أفراد الطرفين ومناقشة المستندات وتقرير الرقيب الذي عينته المحكمة وكذا المناقشة في عقد الصلح وقد تبين أن اضطراب المركز المالي للطرف الثاني كان بسبب ظروف خارجة عن إرادته وأنه لم يكن سبب سوء النية وإنما كان سوء الحظ وعلى ذلك فقد اتفق أفراد الطرف الأول بوصفهم يمتلكون الأغلبية العددية للدائنين على هذا الصلح الواقى من التفليس وفقاً للشروط والأوضاع التالية :

أولاً - يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانياً - تنازل ، أفراد الطرف الأول للطرف الثاني عن نسبة في المائة من أصل دين كل منهم وفوائده طبقاً للملحق هذا العقد (٢) وذلك في مقابل قيام الطرف الثاني بسداد ما تبقى من هذه الديون المخفضة على أن يكون ذلك في خلال مدة أقصاها (بما لا يزيد على سنتين من تاريخ العقد) .

ثالثاً - تبرا ذمة الطرف الثاني من جميع الديون بمجرد سداده للأقساط المتفق عليها وفي حالة تأخر الطرف الثاني عن دفع أى قسط من هذه الأقساط تحمل جميع الأقساط الباقية فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو إعدا وتسرئ عليها الفوائد القانونية حتى تمام السداد ويكون لكل من أفراد الطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً واتخاذ ما يرويه من إجراءات ضد الطرف الثاني وضامته للطرف الثالث .

(١) وهي ميزانية السنتين الأخيرتين وبيان بالأرباح والخسائر والمصروفات وبيان بالأموال المنقولة والثابتة وقائمة بالحقوق والديون الحالية والمستقبلية وكشف بأسماء الدائنين والمدينين وعناوينهم وبيان بالمعاملات التي أجراها في خلال الخمسة عشر يوماً السابقة على تقديم الطلب .

(٢) لا يجوز طبقاً للمادة ٢٢ التنازل عن أكثر من ٥٠٪ من قيمة كل دين .

رابعاً - يكفل الطرف الثالث الطرف الثانى ويعتبر ضامناً له ومتضامناً فى تنفيذ شروط هذا العقد وسداد الأقساط المتفق عليها .

خامساً - يتنازل افراد الطرف الأول عن جميع اجراءات الحجز وغيرها مما سبق اتخاذه ضد الطرف الثانى .

سادساً - يعرض هذا الصلح بجلسة التى حددها السيد القاضى المنتدب لانعقاد جمعية الدائنين ويتعهد المتعاقدون بالحضور بهذه الجلسة لتحرير محضر الصلح النهائى لعرضه على غرفة المشورة للتصديق عليه .

سابعاً - هذا الصلح يعتبر نافذاً فى حق دائنى المفلس سواء منهم من وقع على هذا العقد او لم يوقع وذلك بمجرد أن يجرى التصديق عليه بمعرفة غرفة المشورة .

ثامناً - يتحمل الطرف الثانى مصروفات هذا العقد ورسومه وأتعاب الرقيب .

تاسعاً - حرر هذا العقد من نسخة بحسب أعداد أطرافه الموقعين .

افراد الطرف الأول الطرف الثانى الطرف الثالث

صيغة رقم (١٨٥)
دعوى من دائن ضد أمين التفليسة
بطلب قبوله دائناً فى التفليسة
مواد ٥٧٣ و ٦٥٠ و ٦٥١ و ٦٥٢
من قانون التجارة الجديد

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم..... ومحله
المختار مكتب الأستاذ/..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه الى كل من :

السيد/..... بصفته أميناً لتفليسة (يذكر اسم المفلس
المدين للطالب) والمقيم مخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عرفى مؤرخ (سابق على حكم الافلاس
وعلى التوقف عن الدفع) اشترى الطالب من السيد/ (المدين
المفلس) المنزل الكائن بجهة والبالغ مساحته
متراً مربعاً والمحدد بالحدود الآتية (تذكر مواصفات المنزل) مقابل ثمن
إجمالى قدره ج وقد سدد الثمن على أقساط كما سدد
مقابل الوساطة مبلغ وأجرة توصيل المياه للمنزل مبلغ
..... وذلك طبقاً للمستندات الموجودة تحت يد الطالب غير أن
المعلن إليه أقام ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
تجارى كلى القاهرة طلب فيها الحكم ببطالان هذا العقد وجريان المنزل
فى روكية التفليسة (١) وقد قضى فى الدعوى ببطالان العقد واعتبار

(١) روكية التفليسة هى أموال التفليسة .

المنزل في روكية التفليسة نهائياً وكأثر لهذا الإعلان أصبح الطالب دائناً للمفلس بالثمن إلا أن المعلن اليه بصفته وكيلًا للدائنين رفض قبول الطالب ضمن الدائنين ورفض إدراج بيته ضمن ديون التفليسة .

وإذا كان يحق للطالب أن يطلب قبوله دائنًا للمفلس ضمن جماعة الدائنين عملاً بحكم المواد ٦٥٠ وما بعدها من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ٩٩ .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بقبول الطالب دائنًا بمبلغ للمفلس واعتباره ضمن جماعة الدائنين مع الزام من يعترض من الدائنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة أو إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التفليسة في حالة عدم الاعتراض .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٦)
طعن في قرار صادر من قاضي التفليسة
مادة ٥٨٠ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/.....التاجر..... المقيم..... ومحل
المختار مكتب الأستاذ..... المحامي

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت في
تاريخه إلى :

١- السيد / بصفته أمين تفليسة ويعلن بجهة
٢- السيد / (من يكون صاحب حق وشأن في التفليسة)
متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتي

صدر الحكم رقم لسنة بشهر إفلاس التاجر
وعين المعلن إليه الأول أميناً للتفليسة ويعد اتخاذ الإجراءات قام السيد /
قاضي التفليسة باتخاذ قرار (يذكر القرار) وهو قرار باطل ولا
يتفق مع أحكام القانون فضلاً عن أنه يضر بالطالب بوصفه دائئاً
للمفلس (تذكر مظاهر هذا الضرر) .

وحيث أنه يحق للطالب الطعن على قرار قاضي التفليسة المشار إليه
عملاً بالمادة ٥٨٠ من قانون التجارة .

(١) تنتظر المحكمة التي أصدرت حكم الإفلاس هذا الطلب على ألا يشترك قاضي
التفليسة المعلنون في قراره في نظر الطعن - ويجوز للمحكمة وقف تنفيذ
القرار إلى أن يفصل في الطعن - كما يجوز لها أن توقع غرامة لا تقل عن
٢٠٠ ج ولا تجاوز ٢٠٠٠ ج إذا تبين أن الطلب كان الغرض منه تعطيل تنفيذ
قرار قاضي التفليسة .

بناءً عليه

أنا للحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهما بصورة
من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام الدائرة (.....) بمحكمة
..... التجارية الكائن مقرها بجهة جلستها التي ستنعقد
صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بإلغاء القرار
الصادر بتاريخ من السيد قاضي التفليسة وإلغاء الآثار المترتبة
عليه مع إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التفليسة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٧)
طلب إلى قاضي التفليسة
بتقرير إعانة للمفلس
مادة ٥٩٦ من قانون التجارة ١٧/٩٩

السيد الأستاذ رئيس محكمة

بصفته قاضياً لتفليسة (مقدم الطلب)

تحية طيبة وبعد ،

صدر حكم في التقض رقم لسنة إقلاس كلي
..... بشهر إقلاس وتعين السيد / أميناً
للتفليسة .

وحيث أنني لا أملك ما أواجه به نفقات المعيشة بالنسبة لى ولن
أعوالم وليس لى إبناء قادرين على الكسب .

لذا

أرجو تقرير إعانة شهرية مناسبة لمواجهة نفقات المعيشة وتكاليف
الحياة (١) .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى

مقدمه

توقيع المفلس

(١) لا مانع من ذكر عدد أفراد الأسرة وخصوصاً القصر منهم أو التلاميذ فى
مرحلة التعليم الذين يحتاجون إلى نفقات إضافية وغير ذلك من الأعباء
المعروفة عرفاً .

صيغة رقم (١٨٨)
دعوى من عامل كان يعمل
لدى رب عمل أفلس
مادة ٦٢٥ من قانون التجارة ٩٩/١٧

أنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحلته المختار
مكتب الأستاذ للحامى

أما المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه إلى :

السيد / بصفته أمين تغطية والمقيم
متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عمل غير محدد المدة مؤرخ التحقق الطالب
بالعمل لدى السيد / (المفلس) بوظيفة بمرتب
شهري قدره ومؤمن على الطالب لدى هيئة التأمينات
الإجتماعية تحت رقم

ويتاريخ قام صاحب العمل المذكور (المفلس) بإنهاء
العقد بلا مبرر ودون العرض على اللجنة الثلاثية مخالفاً بذلك المواد ٦١
وما بعدها من قانون العمل رقم ٨١/١٢٧ فلجأ الطالب إلى مكتب عمل
..... وقدم طلباً لإيقاف تنفيذ قرار فصله طبقاً للمادة ٦٦ من قانون
العمل سالف الذكر وقد أحال المكتب الطلب لمحكمة الأمور المستعجلة
بجهة بصفة قاضى عمال مستعجل حيث حكم بتاريخ
..... بإيقاف تنفيذ قرار الفصل والزامه بأن يؤدي للطالب مبلغ
..... وهو ما يعادل المرتب وذلك منذ تاريخ الفصل الحاصل فى
..... حيث أنه لدى إعلان الحكم ابتغاء تنفيذه وإعلان طلبات

التعويض عن الفصل وحيث أنه عملاً بالمادة (٩) من قانون العمل لا يمنع من التوفاء بجميع الالتزامات المنصوص عليها في قانون العمل حل المنشأة أو تصفيتها أو إغلاقها أو إفلاسها..... إلخ وعملاً بحكم المادة ٦٢٥ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ يحق للطالب المطالبة بالمبلغ المحكوم به بمقتضى الحكم المستعجل القاضى بإيقاف تنفيذ قرار الفصل كما يحق للطالب المطالبة بتعويض عن الفصل التعسفى حالة كون عقد العمل غير محدد المدة كما أن رب العمل لم يعرض الأمر على اللجنة الثلاثية فيعتبر قرار الفصل كأن لم يكن .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت العلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة العمالية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بإلزامه بأن للطالب التعويض عن الفصل التعسفى والذى سبق إعلان الدين به قبل صدور حكم الإفلاس وقدره ج مع إلزامه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وإعفاء الطالب من المصروفات عملاً بالمادة (٦) من قانون العمل سالف الذكر (١) .

ولأجل العلم .

(١) يجوز للعامل بدلاً من المطالبة بالتعويض أن يطلب الاستمرار في العمل بالمنشأة إذا كانت التجارة لم تصف - كما يجوز له مطالبة التفليسة ممثلة في أمينها بأداء التعويض .

وفى جميع الأحوال يتعين على أمين التفليسة أن يفس فوراً بالمبلغ المحكوم به للعامل كمقابل لجره في الحكم المستعجل الصادر بإيقاف تنفيذ قرار الفصل ويعتبر دين العامل هنا مقدماً على سائر الديون وفى حالة إمتناع أمين التفليسة عن هذا الأداء يحق للعامل رفع جنة مباشرة ضده بالمواد ٢٤ و ١٧٠ و ١٧٥ من قانون العمل (إمتناع عن دفع الأجر) وإذا كان أمين التفليسة له صفة الموظف العام يجوز رفع جنة مباشرة ضده بالمادة ١٢٢ عقوبات لإمتناع عن تنفيذ حكم واجب النفاذ .

صيغة رقم (١٨٩) إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إفلاس مادة ٢٨٩ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... والمقيم
والتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / المحامى

أنا للحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... (المحكوم له فى دعوى الإفلاس)
..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... (الدائن المحكوم له فى دعوى
الافلاس) المقيم متخاطباً مع

(٣) السيد/..... (المدين المحكوم بإشهار إفلاسه)
..... والمقيم متخاطباً مع

(٤) السيد/..... بصفته أميناً للتقليسة ويعلم
بمقره بجهة

(٥) السيد / رئيس القلم التجارى والمدنى بمحكمة
..... الابتدائية بصفته ويعلم بسراى المحكمة بجهة
متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

بتاريخ استصدر المعلن اليه الأول الحكم رقم
لسنة افلاس كلى ضد المعلن اليه الثانى
قضى بإشهار افلاسه وتحدد يوم كتاريخ مؤقت للتوقف
عن الدفع وتعيين المعلن اليه الثالث وكيلاً للدائنين لاتخاذ

الاجراءات التحفظية للنصوص عليها قانوناً بالإشتراك مع المعلن إليه الأخير بصفته .

وحيث أن الطالب من الغير وصاحب مصلحة فى الاستشكال فى هذا الحكم للأسباب الآتية (استقر قضاء محكمة النقض على أن المستشكل إذا كان من الغير ولم يكن طرفاً فى الحكم تعين عليه أن يثبت أن الحكم المراد تنفيذه يتعارض مع مصالحه وأن هذا التنفيذ يشكل ضرراً عليه يتعذر تدرك آثاره وأن يثبت كل ذلك بمستندات لا يحوطها أدنى شك (١) .

وحيث أن المعلن إليهما الثالث والرابع شرعاً فى اتخاذ الاجراءات التحفظية بناء على حكم الافلاس وكان يحق للطالب أن يوقف هذه الاجراءات ريثما يفصل فى الاستئناف المرفوع بشأن حكم الافلاس .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التى ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ حكم الافلاس رقم لسنة المنوّه عنه بصدر الصحيفة ريثما يفصل فى الاستئناف المرفوع بشأنه وما يترتب على ذلك من الآثار .

مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

(١) مثال هذه الأضرار أن يكون الغير مثلاً شريكاً للتاجر المفلس ومن مصلحة عدم تنفيذ حكم الافلاس لما يترتب على ذلك من آثار ضارة بمصالحه التجارية.

صيغة رقم (١٩٠)
دعوى اعتراض على قفل أعمال التفليسة
مادة ٦٥٩ من قانون التجارة رقم ١٧/٩٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحل الاختار
مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه إلى كل من :

١- السيد / بصفته أميناً للتفليسة والمقيم
بجهة متخاطباً مع

٢- السيد / (الدين للفلس) المقيم متخاطباً
مع

الموضوع

بتاريخ أصدرت محكمة الابتدائية النائرة
..... والتجارية حكماً فى القضية رقم لسنة
بإشهار إفلاس للمعلن إليه الثانى وتعيين للمعلن إليه الأول وكيلأ
للدائنين .

وبتاريخ أصدرت نفس المحكمة حكماً بوقف أعمال
التفليسة لعدم وجود مال كافٍ لأعمالها .

وحيث أن لهذه التفليسة أسوال بجهة وهى عبارة عن
..... وهذه الأموال كافية لإتمام أعمالها .

أو وحيث أن الطالب مستعد لأن يدفع للمعلن إليه الأول

(١) يكون حكم إيقاف أعمال التفليسة بناء على تقرير من قاضى التفليسة أو من
تلقاء نفس المحكمة (مادة ٦٥٩/٢ تجارى جديد) .

بصفته وكيلاً للدائنين مبلغاً كافياً يغطي نفقات وإعمال التفليسة عندما ترى المحكمة تحديده .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٦٥٩ تجارى أن ينقض حكم المحكمة القاضى بوقف أعمال التفليسة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلن كل من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة (١) الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف صباح يوم للموافق لسماعهما للحكم بإلغاء الحكم الصادر بتاريخ بوقف أعمال تفليسة الموضحة بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن مع استمرار المعلن إليه الأول بصفته فى مباشرة كافة الإجراءات التى لوجبها القانون مع إستعداد الطالب لتحمل مصروفات ومقابل الأتعاب فى هذه القضية وكذلك مصاريف الإجراءات اللازمة لتنفيذ الحكم .

ولأجل العلم .

(١) نفس المحكمة التى أصدرت حكم الإفلاس وحكم وقف أعمال التفليسة .

صيغة رقم (١٩١)

معارضة فى صلح قضائى مع مفلس

مواد ٦٦٩ و ٦٧٢ و ٦٧٣ من قانون التجارة ١٧/٩٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه إلى كل من :

١- السيد / بصفته وكيلًا أمينًا لتفليسة
والمقيم متخاطبًا مع

٢- السيد / (المدين المفلس) والمقيم
متخاطبًا مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب الحكم رقم لسنة افلاس كلى
أشهر افلاس المعلن إليه الثانى وتعيين المعلن إليه الأول وكيلًا للدائنين إلا
أنه بتاريخ (١) لجرى للمعلن إليه الثانى صلحًا مع كل من
..... و و الدائنين (٢) على أساس أن يدفع لكل
منهم فوراً خمسين فى المائة من ديونهم مع تقسيط الباقى على أربعة
أشهر قيمة كل قسط منها ولما كان الطالب يداين المعلن إليه
الثانى بمبلغ بموجب سندات تجارية هى (ينكر بيان هذه
السندات وتواريخها وقيمتها جملة) وهو ما يعطيه الحق قانونًا فى

(١) تاريخ لاحق على الافلاس بطبيعة الحال .

(٢) لم يشترط القانون اختصام الدائنين الذين تصالح معهم المفلس .

الاشتراك فى هذا الصلح سيما وأن الطالب كان قد أخطر المعلن إليه الأول بصفته بهذه الديون بمجرد نشر حكم الإفلاس ومباشرة المعلن إليه الأول لأعماله .

وحيث أنه إزاء تجاهل حقوق الطالب كدائن له حق الاعتراض على هذا الصلح والمعارضة فيه للأسباب الآتية (١) :

أولاً - أن الطالب دائن شأنه شأن سائر الدائنين للوضحة أسمائهم بصدر الصحيفة والذين تعاقد معهم للمفلس (المعلن إليه الثانى) وبالتالي فلا محل لاستبعاد الطالب من المشاركة فى الصلح وإيثار دائن على آخر فى هذا المجال .

ثانياً - أن دين الطالب ثابت بسندات الدين التى تقدم بها فى المواعيد المقررة لوكيل الدائنين (المعلن إليه الأول) بمجرد النشر فى الصحف عن حكم الإفلاس وبالتالي فلا عذر للمفلس (المعلن إليه الثانى) ولا للسنديك (المعلن إليه الأول) فى إسقاط اسم الطالب عمداً من المشاركة فى الصلح .

ثالثاً - أن قصر الصلح على الدائنين الواردة أسمائهم بصدر الصحيفة - الذين تعاقد معهم المفلس - يؤدى الى الإضرار مادياً بالطالب لأنهم قد يستأثرون بأموال المفلس بحيث لا يتبقى منها بعد ذلك ما يستطيع الطالب أن ينفذ عليه وبالتالي يكون لعدد الدائنين (وهو الطالب) قد حرم من كامل حقوقه بينما تقاضى باقى الدائنين كافة حقوقهم وهو وضع غير عادل ولا يمكن التسليم به قانوناً .

رابعاً - أنه حتى بفرض كون بعض الدائنين الذين اشتركوا فى الصلح لهم ديون ممتازة فإن ذلك لا يمنع من إشراك الطالب ولو كان دينه يلى فى المرتبة هذه الديون وحيث أن وكيل الدائنين (المعلن إليه

(١) يلزم أن تبين فى المعارضة الأسباب المبينة عليها وإلا كانت باطلة كما يجب أن تعلن صحيفة المعارضة لوكلاء الدائنين والمفلس فى ظرف العشرة أيام التالية لعمل الصلح وإلا كانت لاغية وتكون المعارضة بتكليف بالحضور على نحو ما هو مبين بالمتن وليس بتقرير فى قلم كتاب المحكمة (مادتان ٦٧٢ و ٦٧٣).

(الأول) هو الممثل القانوني للتفليسة من تاريخ حكم الإفلاس ومن ثم
تعين إختصامه بحكم المادة ٥٧١ من القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من
هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة التجارية (١)
الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله
إبتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
..... لسماعهما الحكم بقبول هذه المعارضة شكلاً (٢) وفي
الموضوع بالفاء الصلح الذي تم بين المعلن اليه الأول والثاني بتاريخ
..... والموضح البيان بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن مع ما
يترتب على ذلك من آثار قانونية وإضافة المصروفات ومقابل أتعاب
المحاماة على عاتق التفليسة .

ولأجل العلم .

(١) نفس المحكمة التي أصدرت حكم الإفلاس عملاً بنص المادة ٥٤ من لوائح والمادة
٥٦٠ من قانون التجارة الجديد .

(٢) يتعين رفع هذه الدعوى ضد وكيل الدائنين والمفلس في ظرف عشرة أيام
التالية لعمل الصلح وإلا كانت غير مقبولة (مادة ٦٧٢ تجلري) .

صيغة رقم (١٩٢)

طلب من مفلس برد اعتباره

مادتان ٧١٣ و ٧١٤ من قانون التجارة ٩٩/١٧

السيد الأستاذ رئيس محكمة إستئناف (١)

تحية طيبة وبعد

مقمنه لسيادتكم /التاجر بجهة والمقيم
..... والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ/
الحامى بجهة

الموضوع

بموجب الحكم رقم تجارى كلى أو إفلاس كلى
..... الصادر بجلسة أشهر إفلاس الطالب وتعيين
السيد/ أميناً للتفليسة .

وحيث أن الطالب قام بسداد جميع ديونه من أصل وفوائد
ومصروفات طبقاً للمستندات المرفقة بملف التفليسة وبحفاظة
المستندات المؤيدة مع هذا الطلب ومنها إقرارات من الدائنين بالتخالص
واستثناء كامل حقوقهم .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بأحكام المادة ٧٣٢ وما بعدها من قانون
التجارة أن يتقدم بهذا الطلب لتحديد جلسة للخطر فى إصدار حكم برد
اعتباره سيما وأن الطالب لم يرتكب ثمة جريمة جنائية

(١) وهى محكمة الاستئناف الواقع فى دائرتها المحكمة الابتدائية التى أصدرت
حكم الإفلاس وعلى الطالب أن يرفق بالطلب مستندات المخالصة وغيرها من
الأوراق اللازمة لطلبه .

وتمصدر محكمة الاستئناف بناء على طلب النيابة حكمها بقبول أو رفض طلب
إعادة الاعتبار ويكون مبيناً فيه أسبابه فإذا رفض فلا يجوز تقديم طلب آخر إلا
بعد مضي ستة .

أو جريمة ماسة بالشرف والأمانة طيلة إجراءات التفليسة وطبقاً للتقارير التي أرفقها السيد وكيل الدائنين ملف التفليسة والتي عرضت في حينه على السيد الأستاذ قاضي التفليسة (١) .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وعلى حافظة المستندات المرفقة وملف التفليسة تحديد اقرب جلسة لاصدار الحكم برد اعتبار الطالب مع ما يترتب على ذلك قانوناً من آثار (٢) .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً في

مقدمه

توقيع المفلس

(١) لا يعاد الاعتبار أصلاً لمن تفالس بالتفليس ولا لمن حكم عليه في سرقة أو نصب أو خيانة أمانة وترسل نسخة من العريضة والأوراق المرفقة بها من النيابة إلى رئيس الدائرة بالمحكمة الابتدائية التي أصدرت حكم الإفلاس ، وعلى النيابة العامة والمحكمة التي أصدرت حكم الإفلاس الإستعلام عما يدل على صحة الوقائع التي أبدعها الطالب في طلب رد الاعتبار ، وتلصق صورة العريضة لمدة شهرين في لوحة الإعلانات القضائية وينشر ملخص منها بالجريدة .

(٢) يرسل كل من رئيس المحكمة التي أشهرت الإفلاس وكذا النيابة العامة إلى محكمة الاستئناف كل ما يكون قد ورد إليها من معلومات أو معارضات في طلب رد الاعتبار ويرسل الحكم بإعادة الاعتبار إلى المحكمة الابتدائية التي أصدرت حكم الإفلاس وتتلوه في جلسة علنية وتأمّر بتسجيل صورته في دفاتره ويلصق الحكم في لوحة الإعلانات القضائية بالمحكمة .

الفصل السادس

صيغ دعاوى الشركات التجارية

صيغة رقم (١٩٣)

دعوى تصفية شركة تجارية

(مواد من ٥٣٢ الى ٥٣٥ مدنى والمادة ٦٥ تجارى) (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... بصفته المدير المسئول لشركة
وشركاه ويعلن بمقر الشركة بجهة متخاطباً مع
.....

(٢) السيد/..... الشريك المتضامن فى شركة
وشركاه/المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... الشريك المتضامن (أو الموصى) فى شركة
..... وشركاه والمقيم متخاطباً مع

-
- (١) تتم تصفية أموال الشركة وتسمتها بالطريقة المبينة فى العقد ، وعند خلوه
من حكم خاص تتبع الأحكام الآتية :
- تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر
اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى هذه التصفية .
 - يقدم بالتصفية عند الاقتضاء إما جميع الشركاء ، وإما مصف واحد أو أكثر
تعينهم اغلبية الشركاء ، وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفى تولى
القاضى تعيينه بناء على طلب أحدهم . وحتى يتم تعيين المصفى يعتبر
المديرون بالنسبة الى الغير فى حكم المصفين .
 - ليس للمصفى أن يبدا أعمالاً جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لإتمام أعمال
سابقة .

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ..... تكوّنت شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين الطالب والمعلن اليهم عنوانها ورأسمالها وغرضها ومدتها

وحيث أن مدة الشركة قاربت على الانتهاء وكان يحق للطالب عملاً بالبند من العقد أن يطلب عدم تجديدها أو الاستمرار فيها ويحق له طبقاً لهذا البند المطالبة بتصفيتها .

أو وحيث أن الشركاء (الطالب والمعلن اليهم) اتفقوا على حل الشركة وتصفيتها .

أو وحيث أن عقد الشركة المشهر قانوناً لم يحدد طريقة تصفية الشركة ومن ثم يرجع للقواعد العامة .

ولما كان الطالب قد أبدى رغبته فى التصفية وأعلنها الى المعلن اليهم إلا أنهم لم يتفقوا على شخص المصفى وبالتالي يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٢/٥٢٤ من القانون المدنى أن يطلب من المحكمة تعيين مصف للشركة مع اعتبار المعلن اليه الأول (بوصفه المدير المتشول) مسئولاً فى مواجهة الغير حتى صدور الحكم بتعيين المصفى ومباشرة مهامه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة..... بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم بتعيين مصفى للشركة الموضحة بصدر الصحيفة والعقد المشار اليه فيها تكون مهمته استلام موجوداتها وأصولها وسداد ديونها وكافة المصروفات الضرورية

وتوزيع صافي الربح على الشركاء كل بحسب حصته في رأس المال
وبالجملة اتخاذ كل ما تقتضيه إجراءات التصفية قانوناً مع اضافة
للمصروفات ومقابل ائتاب للحاماة على عاتق التصفية (١) .
ولأجل العلم .

(١) إنا كانت هناك منازعة بين الشركاء في الأنصبة يكون الطلب بدلاً من توزيع
الصافي على الشركاء ايناع الصافي خزينة المحكمة لحين انتهاء هذا النزاع
رضاء لي قضاء .

صيغة رقم (١٩٤)
دعوى حساب من شريك فى شركة تضامن
(مادة ٥٢٢ مدنى ومادة ٦٥ تجارى)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم و محله
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/..... بصفته الممثل القانونى والمدير
المستول لشركة وشركاه والمقيم متخاطباً مع
.....

٢) السيد/..... الشريك المتضامن فى شركة
..... وشركاه والمقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... الشريك الموصى فى شركة
..... وشركاه والمقيم متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

الطالب شريك (متضامن أو موصى) فى شركة التضامن المسماة
..... وشركاه التى يمثلها قانوناً المعلن اليه الأول ويشارك فيها
المعلن اليهم بنصيب طبقاً لعقد انشائها .

وحيث ان نصيب الطالب فى الأرباح عن هذه الفترة هو مبلغ
..... ويحق للطالب ان يطلب ندب خبير حسابى للاطلاع على
دفاتر وأوراق ومستندات الشركة لبيان نصيب الطالب فى الأرباح وذلك
فى مواجهة باقى الشركاء .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم للموافق لكي يسمعو الحكم بالزام المعلن اليه الأول بصفته بأن يؤدي للمطالب مبلغ قيمة أرباحه عن الفترة من الى مع ما يستجد حتى تاريخ الفصل في الدعوى والزام المعلن اليه الأول بصفته المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

ملحوظة :

إذا لم يستطع الشريك المدعى (رافع دعوى الحساب) أن يحدد نصيبه في الأرباح فيمكن أن يكون التكليف على النحو التالي :
..... وذلك لسماهم الحكم بئدب خبير حسابي تكون مهمته الانتقال الى مقر الشركة والاطلاع على دفاترها وعلى كافة الأوراق والمستندات وفواتير الشراء والبيع وحصر المصروفات الفعلية للشركة عن الفترة من إلى وتحديد صافي أرباح الطالب للمستحقة عن هذه الفترة مع ما يستجد حتى تاريخ الحكم في الدعوى مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الشركة .

صيغة رقم (١٩٥)
دعوى من شريك متضامن بطلب اثبات
حقه فى الانفراد بالادارة
(مادة ٥١٦ مدنى ومادة ٣٤ تجارى) (١)

ملحوظة : نصوص الشركات فى مجموعة التجارة ١٨٨٢ لازالت
سارية .

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ ومشهر بتاريخ
..... تحت رقم ومسجل بمحكمة الابتدائية
تأسست شركة بين الطالب والمعلن اليه لمباشرة نشاط الاستيراد
والتصدير (٢)، ونص فى البند الرابع من العقد على أن التوقيع

(١) شركة التضامن هى الشركة التى يعقدها إثنان أو أكثر بقصد الإتجار على
وجه الشركة بينهم بعنوان مخصوص يكون إسمها لها . (مادة ٢٠ تجارى)
واسم واحد من الشركاء أو أكثر يكون عنواناً للشركة (مادة ٢١ تجارى)
والشركاء فى شركة التضامن متضامنون لجميع تعهداتها ولو لم يحصل
وضع الإمضاء عليها إلا من أحدهم إنما يشترط أن يكون هذا الإمضاء بعنوان
الشركة (مادة ٢٢ تجارى)

(٢) لا بد أن يكون لشركة التضامن عنوان هو اسمها التجارى (مادة ٥ من
القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية) وعنوان شركة -

للمشركين مجتمعين (الطالب والمعلن اليه) وإن الإدارة للطالب فقط إلا أنه بعد دخول الشركة في المعاملات مع الغير وتشعب هذه المعاملات تمسك المعلن اليه بحقه في الإدارة بالاشتراك مع الطالب اعتماداً على حقه في التوقيع معه وقد ترتب على ذلك عرقلة نشاط الشركة وصعوبة اتخاذ القرارات اللازمة لتسيير أعمالها مع أن الثابت أن الطالب كان وحده يدير الشركة على مدى السنوات الثلاث الماضية منذ تأسيسها وحتى الآن .

وحيث أن انفراد أحد الشركاء بإدارة الشركة خلافاً لما تضمنه العقد ومدة استمرارها الفعلي ومقدار ما أنتجت أثناء قيامها هو من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ولا مخالفة في ذلك لما هو ثابت بالعقد .

(الطعن رقم ٢١٣ سنة ٢٩٩٩ ق جلسة ١١/٢٦/١٩٧٤ مجموعة المكتب الفني لحكمة النقض السنة ٢٥ من ١٢٩١) .

لما كان ذلك وكان يحق للطالب أن يطلب نيب خبير لبحث الوقائع المادية سألقة الذكر ولإثبات حقه وحده في الانفراد بإدارة الشركة وما يترتب على ذلك من آثار .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (١) أمام محكمة الابتدائية الدائرة

- التضامن يجب أن يتكون من أسماء الشركاء فيها ويكفي ذكر اسم واحد لو أكثر من الشركاء مع إضافة لفظ « وشركاه » وهذه القواعد من النظام العام ، ويجوز إضافة تسمية مبتكرة أو سمة تجارية *raison commerciale* لعنوان الشركة مثل «مولان روج» أو «أزياء هيدى» وهكذا ، ولكن لا يجوز التوقيع على تعهدات الشركة بهذه التسمية بل يتعين أن يتم التوقيع بعنوان الشركة المذكور فيه اسم الشركاء أو بعضهم .

(١) من الخطأ لفورياً أن يقال «وكلفته بالحضور» إذ الصحيح هو ما ذكرناه -

.....التجارية بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله (١) ابتداء
من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
لكي يسمع الحكم بثبوت حق الطالب في الانتفراد بإدارة شركة
..... للوضحة البيان بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من
آثار وإلزام المعلن إليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة (٢) .
ولأجل العلم .

= في المتن أى ضرورة حذف الباء لأن « الحضور مفعول ثان للفعل التكليف
وهو فعل يتعدى بـون حرف جر ، انظر إلى قوله تعالى (وكل إنسان ألزمناه
طائره في عنقه) فلم يقل سبحانه « ألزمناه بطائره ... » .
راجع « أساس البلاغة » للزمخشري تحت باب الفعل اللازم والفعل للمتعدى
وتحت حرف الكاف وحرف اللام صفحة ٤٨٠ وما بعدها .

(١) (ولا تقولن إني فاعل ذلك غداً إلا إن يشاء الله) ، آية ٢٣ و ٢٤ سورة الكهف .
(٢) من التزديد أن يقال « مع شمول الحكم بالإنفاذ للعجل بدون كفالة ، لأن الإنفاذ
للعجل واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة في المواد التجارية وذلك بشرط
تقديم كفالة (مادة ٢٨٩ مراقعات) .

صيغة رقم (١٩٦)
دعوى من شريك محاص يطلب اثبات
شركة محاصة وأرباحه فيها
(مواد من ٥٩ - ٦٢ تجارى)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ اتفق الطالب مع المعلن اليه على شراء صفقة اغنام
وماشية (يذكر عددها) لتربيتها وتسمينها وبيع نتاجها وانتاجها .

ولما كان المعلن اليه له خبرة فى هذا العمل وكان الطالب لديه بعض
المال الذى يرغب فى استثماره فى هذا المشروع فقد اتفق على ابرام
شركة مؤقتة للمقيم بهذا العمل على أن يساهم الطالب برأس المال وهو
..... ويساهم المعلن اليه بالعمل .

وبعد مضى فترة طلب الطالب من المعلن اليه نصيبه فى
الأرباح فلم يجد سوى الماطلة ثم أنكر للمعلن اليه وجود الشركة .

ولما كانت حقيقة العقد هو انشاء شركة محاصة (١) ، وإن نشاطها

(١) شركة المحاصة Société en participation لم يعرفها القانون التجارى وإنما ذكر
خصائصها فى المادة ٥٩ تجارى بقوله : وزيانة على انواع الشركات الثلاثة
السالف ذكرها تعتبر أيضاً بحسب القانون الشركات التجارية التى ليس لها
رأس مال شركة ولا عنوان شركة وهى للسمة بشركة المحاصة .

كان منصباً على عمل تجارى واحد وهو تربية وتسمين الماشية وبيعها ، وكانت المادة ٦٠ من المجموعة التجارية تنص على أن تختص شركات المحاصة بعمل واحد أو أكثر من الأعمال التجارية وتراعى فى ذلك العمل وفى الاجراءات المتعلقة به وفى الحصص التى تكون لكل واحد من الشركاء وفى الأرباح الشروط التى يتفقون عليها .

وحيث أن المشرع لا يلزم شركات المحاصة التجارية باتباع الاجراءات المقررة للشركات الأخرى ، ويجوز اثبات وجودها بإبراز الدفاتر والخطابات على نحو ما نص عليه القانون التجارى فى المادة ٦٢ منه ولا يقدح فى ذلك عدم وجود دفاتر أو خطابات ذلك أن مفاد هذه النصوص ساقفة الإشارة أنه يحق للشريك المحاص أن يثبت الشركة بكافة طرق الإثبات ، وما الدفاتر والخطابات سوى وسيلة من وسائل الإثبات وهى ليست الطريق الوحيد لإثبات الشركة ولما كان قضاء محكمة النقض قد استقر على إلقاء عبء اثبات شركة المحاصة على من يدعيها وهو الطالب ويجوز له ذلك بشهادة الشهود .

(الطعن رقم ١٠٤ سنة ١٩٩٠ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨ مجموعة المكتب
الفنى لمحكمة النقض السنة الثمانية ص ٣١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة (١) الابتدائية الدائرة

(١) الاختصاص المحلى - نصت المادة ٥٢ مراقعات على أنه فى الدعاوى المتعلقة بالشركات يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مركز إدارتها سواء أكانت الدعوى على الشركة أم من الشركة على أحد الشركاء أو من شريك على آخر ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التى يقع فى دائرتها فرع الشركة وذلك فى المسائل المتصلة بهذا الفرع .

ونصت المادة ٥٥ مراقعات على أنه فى المواد التجارية يكون الاختصاص لمحكمة الدعى عليه أو للمحكمة التى تم الاتفاق ونفذ كله أو بعضه فى دائرتها أو للمحكمة التى يجب تنفيذ الاتفاق فى دائرتها .

.....التجارية الكائن مقرها بجهة.....بجلستها العلنية التي
ستعقد بمنشئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
..... الموافق

لكي يسمع الحكم بما يلي (١) .

أولاً - بثبوت شركة المحاصة الموضحة البيان والمعلم بصدر
الصحيفة وما يترتب على ذلك من آثار .

ثانياً - بالزام المعلن إليه بأن يؤدي للطلاب مبلغ نصيبه
في أرباح الشركة منذ وحتى مع ما يستجد حتى تاريخ
الفصل في الدعوى .

مع الزام المعلن إليه للصروفات ومقابل لتعليب المحاماة .
ولأجل العلم .

= الاختصاص الدعوى - يكون للمحكمة الابتدائية (الدائرة المدنية والتجارية)
باعتبار أن طلب إثبات الشركة غير قابل للتقدير وبالتالي تعتبر قيمته زائدة
على خمسمائة جنيه . (مادة ٤١ من المراتب المعدلة بالقانون رقم ٩١ لسنة
١٩٨٠) .

(١) صيغة هذه الدعوى مكوّنة من شقين أولهما طلب إثبات الشركة والثاني طلب
نصيب المدعى في أرباحها فلو فرض أن قيمة الأرباح تقل عن خمسمائة جنيه
فإن المحكمة الابتدائية هي المختصة أيضاً تأسيساً على أن الطالبين (طلب ثبوت
الشركة وطلب الأرباح) ناشئين عن سبب قانوني واحد وبالتالي يجري التقدير
باعتبار قيمتهما جملة .

صيغة رقم (١٩٧)
دعوى من شريك مساهم لإطلاعه على
دفاتر الشركة وأثبات الحالة
(مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات) (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه الى :

السيد/..... بصفتة رئيس مجلس إدارة شركة
..... (يذكر اسم الشركة المساهمة) ويعلن بمقرها الرئيسى
بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

الطالب شريك مساهم فى شركة التى يتولى المعلن اليه
إدارتها وتمثيلها قانوناً .

وحيث أن هناك خلاف بين الطالب والشركة حول نصيبه فى أرباح
السنوات الثلاث السابقة وهذا النزاع معروض أمام القضاء فى الدعوى
رقم لسنة

(١) ينظم شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية
المحدودة القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقد أوردت اللائحة التنفيذية لهذا
القانون الصادرة بقرار وزير شئون الاستثمار والتعاون الدولى رقم ٧ لسنة
١٩٨٢ نماذج العقود والأنظمة الأساسية للشركات للمساهمة وشركات التوصية
بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة - بما لا محل معه لنقل هذه
النصوص كصيف لتلك العقود - إكتفاء بالإحالة إليها .

وإذا كان يحق للطالب أن يطالع على دفاتر ومستندات الشركة عن السنة المالية السابقة إلا أن المعلن إليه يتمتع من ذلك بدون مبرر مشروع مما يحق معه الطالب أن يطلب بصفة مستعجلة اثبات الحالة طبقاً للمادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات.

بناء عليه (١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة..... بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق وذلك لسماعه الحكم بتدب خبير تكون مهمته الانتقال بصحبة الطالب الى المركز الرئيسي للشركة وتحرير محضر يثبت فيه عدم تمكن الشركة إياه من الاطلاع على دفاترها ومستنداتها عن السنة المالية السابقة وتكليف الخبير باصطحاب الطالب يوم انعقاد الجمعية العمومية العادية للمساهمين وتحرير محضر يثبت فيه ما جرى في هذا الاجتماع وما يدور فيه من مناقشات بين الأعضاء مع أرجاء الفصل في المصروفات .

ولأجل العلم .

(١) قررت محكمة النقض حق الشريك المساهم في اثبات الحالة على نحو ما ورد تفصيلاً بهذه الصحيفة (راجع نقض مدني ١١/٣/١٩٥٤ فهرس محكمة النقض في ٢٥ سنة ص ٨٩٧ بند ٢٠) إلا أن محكمة الإسكندرية للأمور المستعجلة ذهبت الى أن الأصل ألا يختص القضاء المستعجل بنظر دعوى اثبات حالة أمر مستعجل إلا إذا قام الدليل للطعن من ظاهر المستندات على وجود النزاع الحالي القائم بالفعل والذي يستوجب اثبات حالة الأمر المستعجل ، القضية ٢٨٠٩ س ٥٤ - راجع كتابنا - الصيغ القانونية للدعوى المستعجلة الطبعة الثالثة ص ٢٤ .

صيغة رقم (١٩٨) دعوى فصل شريك من شركة تضامن (مادة ١/٥٣١ مدنى)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... بصفته الممثل
القانونى لشركة (١) والمقيم ومحل المختار مكتب
الأستاذ /..... للحامى

أنا للحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ تأسست شركة تضامن (أو توصية بسيطة)
بين الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره دفع الطالب نصفه
ودفع المعلن اليهما النصف الآخر بالتساوى وذلك لمباشرة نشاط
..... ومقر الشركة ومدتها وعنوانها
..... وتم اتخاذ الاجراءات القانونية لقيود وشهر الشركة فى
الواعيد المقررة قانوناً .

وحيث أن المعلن اليه الأول قام فى الفترة من الى
..... بتصرفات أضرت بالشركة ضرراً بالغاً منها أنه أجرى عدة

(١) إذا كانت شركة تضامن يذكر لفظ « وشركاه » بعد اسم الشركة لأن دعوى
فصل الشريك ليست قاصرة على شركة التضامن فقط وإنما يجوز رفعها من
أى شريك فى شركات الأشخاص . انظر القضية رقم ٦٣٢ سنة ٨٢ تجارى
كلى بورسعيد . مؤلفنا « الصيغ القانونية للدعوى للمستعجلة » الموضع
السابق .

معاملات باسمه الخاص دون أن يكون له حق التوقيع منفرداً وترتب على ذلك تحميل الشركة بالتزامات قبل الغير كما قام بالتصرف بالبيع فى بعض منقولات الشركة دون أخذ موافقة الطالب أو المعلن اليه الثانى كما أقر فى مأمورية الضرائب بإقرارات لا تمثل الحقيقة والواقع وتخالف المستندات الثابتة وتقارير الميزانية مما ترتب عليه ربط ضريبة الأرباح التجارية على الشركة على أساس هذه الأقرارات وغير ذلك من التصرفات التى قام بها المعلن اليه الأول على نحو ما هو ثابت بالمستندات المقدمة بالحافطة المرفقة بهذه الصحيفة ولما كان البند من عقد الشركة ينص على أن الطالب هو وحده المدير المسئول الذى له حق التوقيع وأنه وحده هو الممثل القانونى للشركة وكان ما أتاه المعلن اليه الأول من تصرفات يعتبر تجاوزاً صارخاً واغتصاباً لسلطات الطالب طبقاً للعقد مما يحق معه طلب فصله من الشركة عملاً بحكم المادة ١/٥٢١ من القانون المدنى التى جرى نصها على أنه « يجوز لكل شريك أن يطلب من القضاء الحكم بفصل أى من الشركاء يكون وجوده فى الشركة قد أثار اعتراضاً على مد أجلها أو تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سبباً مسوغاً لحل الشركة على أن تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين » (١).

ولما كان من المقرر أن فصل الشريك من الشركة لا يكون إلا حال قيامها ولأسباب تبرره (الطعن رقم ٨٢٩١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠١/١١/٢٦) .

ولما كانت الأعمال والتصرفات التى قام بها المعلن اليه الأول والتى تبرر طلب فصله من الشركة قد رتب فى نفس الوقت أضراراً يحق معها للطالب اللطالبة بالتعويض عنها عملاً بنص المادة ١٦٢ من القانون المدنى .

(١) هذا النص مستحدث فى المجموعة المدنية فى باب الشركات ولم يكن له نظير فى القانون المدنى القديم كما أن للمجموعة التجارية خالية من نص مشابه .

بناء عليه

أنا للحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الثالثة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم بما يلى :

أولاً - بفصله من شركة (وشركاه) مع بقائها قائمة مع الشريك الآخر (للمعلن اليه الثانى) بنفس شروط العقد والزام الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بالنسبة لهذا الشق .

ثانياً - تصفية حصة المعلن اليه الأول فى الشركة على أساس القيمة الدفترية وفقاً لآخر ميزانية للشركة مع ما يستجد حتى تاريخ الحكم مع التصريح بإيداع ما يخصه من حقوق مالية خزانة المحكمة لحين تصفية مركزه المالى نهائياً وإضافة مصروفات هذا الشق على عاتق التصفية .

ثالثاً - إلزامه بأن يؤدى للطالب بصفته تعويضاً قدره عن الأضرار التي لحقت بالشركة نتيجة تصرفاته المشار إليها مع إلزامه بمصروفات هذا الشق .
ولأجل العلم (١) .

(١) هناك ثلاثة اتجاهات فى تقدير رسوم هذه الدعوى الأول يرى أن الطلبات فيها غير مقدرة القيمة فتكون الرسوم ثابتة ، والثانى يرى تقدير الرسم على أساس حصة الشريك المراد فصله ، والثالث يرى أن تقدر الرسوم على أساس رأس مال الشركة الثابت بالعقد ، والرأى الأخير هو المرجح .

صيغة رقم (١٩٩)
دعوى بطلب اثبات شركة واقع
مادة ٥٠٧ مدنى ومادة ٤٦ تجارى
ومواد ٦٠ وما بعدها اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى
انا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/.....المقيم متخاطبا مع

٢) السيد/.....المقيم متخاطبا مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ أنشئت شركة واقع تجارية بين المعلن اليهما
لباشرة نشاط وكان الطالب يتعامل مع المعلن اليهما على
اساس وجود هذه الشركة وقيامها من حيث الواقع ، ومن خلال هذه
المعاملات يداين الطالب المعلن اليهما بمبلغ بموجب سندات
دين هى مؤرخة إلا أنه لدى مطالبتها بسداد الدين
أحال كل منهما التزاماته على الآخر وأنكرا وجود أو قيام شركة
بينهما.

وحيث أن القانون أجاز فى المواد التجارية الاثبات بالبينة كقاعدة
عامة ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك فى قانون التجارة أو القانون
البحرى .

ولما كان قانون التجارة لم يوجب الكتابة للاثبات إلا بالنسبة لعقود
شركات التضامن والتوصية والمساهمة أما شركات الواقع فإنه يجوز
اثبات وجودها بالبينة وتستقل محكمة الموضوع باستخلاص قيام

شركة الواقع أو عدم قيامها من ظروف الدعوى وقرائن الحال فيها دون
رتابة عليها في ذلك من محكمة النقض طالما قد أقامت قضاءها على
أسباب سائفة . (نقض رقم ٧١٧ سنة ٤٧ق جلسة ١٢/٥/١٩٨٠
مجموعة المكتب الفني السنة ٣١) .

وإذ كان يحق للطالب أن يثبت الشركة فيما بين المعلن اليهما بكافة
طرق الإثبات وصولاً الى استثناء سائر حقوقه .

بفتاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من
هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية
الدائرة التجارية بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله
ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
..... لسماعهما الحكم بثبوت الشركة الموضحة البيان بصدر
الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامهما متضامين بأن يؤديا
للمطالب المبالغ وفوائدها المشار اليها في سندات الدين الواردة بصدر
الصحيفة والمصرفات ومقابل أتعاب للحاماة بلا كفالة .

صيغة رقم (٢٠٠) دعوى حراسة على شركة توصية بسيطة مادة ٧٣٠ مدنى و٤٥ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

الطالب شريك موسى بحق النصف فى شركة التوصية البسيطة
المسماة شركة وذلك بحصة قدرها والمعلن اليهما
شريكان متضامنان فى نفس الشركة ، وطبقاً للعقد المؤرخ
والشهر قانوناً برقم فإن المعلن اليه الأول هو صاحب الادارة
والتوقيع منفرداً .

ولما كان المعلن اليه الأول لم يسلم للطالب ارباحه عن عام
بل أنه رفض اطلاق الطالب على حسابات الشركة وميزانياتها واستأثر
وحده بالربح والانتفاع مما يعرض الشركة للخسائر .

وحيث أن الخطر يتهدد حقوق الطالب نتيجة عدم إمكانه الانتفاع
بثمره حصته فى رأس مال الشركة أو الاستفادة من وجودها فى ظل
الادارة السيئة للمعلن اليه الأول وهو ما يبرر الاستعجال حيث لا تفعل
طرق التقاضى العادية فى ندره هذه الأخطار (١).

(١) يمكن تضمين طلب الحراسة المستعجل فى صحيفة دعوى تجارية تكون -

بناء عليه

انا للحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور امام محكمة للامور المستعجلة الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على شركة الموضحة البيان بصدر للصحيفة وتعيين المعلن اليه الثاني^(١) حارساً عليها بلا اجر لاستلامها وادارتها وتحصيل الربح ويعد خصم للمصروفات الضرورية توزيع صافي الارباح على الشركاء كل بقدر حصته طبقاً لبنود العقد مع اضافة للمصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

مع حفظ حق الطالب في ارياحه من الفترة السابقة .

ولأجل العلم .

= مقالة كدعوى حساب او دعوى فصل شريك او دعوى تخارج وحينئذ تختص للحكمة التجارية بالفصل في هذا الطلب للمستعجل بحسبانه طلباً فرعياً يتبع الأصل .

(١) باعتبار أن المعلن اليه الثاني شريك متضامن وهو اولى بالادارة من حارس الجدول او لى شخص آخر كما أن له هذا الحق بصفة عامة بنص القانون اما الطالب وهو للدعى في دعوى الحراسة فإن صفته كشريك موصى تمنعه من أن يكون حارساً إذ أنه لو أعطى الحراسة سيصبح مديراً للشركة وهو غير جائز قانوناً .

صيغة رقم (٢٠١)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظي
على نصيب شريك متضامن
مادة ٥٢٥ مدنى

السيد الأستاذ رئيس محكمة الابتدائية .

بصفته قاضياً للأمور الوقتية .

مقدمه المقيم ومحله المختار مكتب الأستاذ

..... للمحامى

ضد

١- السيد / الشريك المتضامن فى شركة
وشركاه .

٢- السيد / الشريك المتضامن بشركة

الموضوع

بموجب سندات إئنية مؤرخة و و
يدين الطالب المعروض ضده الأول بمبلغ وقد علم الطالب أن
الشركة قد انفضت وإنها فى دور التصفية حالياً . وإذا كان للطالب أن
يطلب توقيع الحجز التحفظى على نصيب المعروض ضده الأول فى
مواجهة شريك المعروض ضده الثانى وذلك عملاً بنص المادة ٥٢٥
مدنى الذى جرى على أنه إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون
فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك
الشريك فى رأس المال وإنما يتقاضونها مما يخصه فى الأرباح أما بعد
تصفية الشركة فيكون لهم أن يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم فى
أموال الشركة بعد استنزال ديونها ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية
توقيع الحجز التحفظى على نصيب هذا المدين .

بخاء عليه

أرجو بعد الإطلاع على هذا الطلب وحافطة المستندات المرفقة ومواد القانون إصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظي (١) على نصيب العروض ضده الأول في شركة وشركاه الموضحة البيان والمعام بصلب الطلب .

والسلام عليكم رحمة الله ،

تحريراً في

وكيل الطالب

(١) على ألا يوقع الحجز إلا بعد أن يقدم الطالب كفالة تكفي لتعويض المدعى عليه إذا ثبت أنه غير محق في دعواه .

الفصل السابع

دعاوى وطعون الضرائب

صيغة رقم (٢٠٢)

طعن بالاستئناف على حكم ابتدائي بتقدير ضريبة أرباح على شركة أشخاص

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... عن نفسه ويصفته
المدير المسئول والممثل القانوني لشركة الكائن بجهة
المقيم ومحل المختار مكتب الأستاذ / المحامي .
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة .

٢) السيد / رئيس مأمورية الضرائب بصفته ويعلن بهيئة قضايا
الدولة .

وأعلنتهما بالاستئناف الآتي

عن الحكم الصادر من محكمة الابتدائية بجلسة
في الدعوى رقم ضرائب كلى القاهرة والقاضى منطوقه بما
يلى : حكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه والزمّت
الدعى المصروفات ومبلغ عشرين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة ورفضت
ما عدا ذلك من طلبات .

الموضوع

قدرت الضرائب التى يرأسها اللعن إليه الثانى ارباح الشركة التى

يمثلها الطالب عن السنوات من إلى بمبلغ
وقامت بربط الضريبة على هذا الأساس فتظلم الطالب على هذا التقدير
وأحيل الخلاف إلى لجنة الطعن التي قررت بتاريخ تعديل التقدير
بنسبة طفيفة لا تتجاوز ٥ ٪ وأمدت للمستندات والدفاتر الثابت بها
حسابات الشركة من أصول وخصوم فطعن الطالب على هذا التقدير
للجحف بالدعوى رقم ضرائب القاهرة حيث نددت بالحكمة خبيراً
ثم قضت برفض الطعن على النحو الثابت بالمنطوق عليه .

وهو ما يحق للطالب أن يستأنف للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً - أن التقدير للطعون فيه جاء تقديرًا جزائياً حيث لم يلتفت
للمبائر التجارية الثابت بها معاملات الشركة والميزانية وحسابات الأرباح
والخسائر وفقاً للمستندات إذ أن الإلتفات عن المستندات والتمويل على
تقدير جزائي لا أساس له من الواقع أو القانون .

ثانياً - أن هناك تدخل في التقدير حيث خلط بين أرباح الشركة
وأرباح الشركاء وبهذا فقد ورد تكرار في بعض البيانات وبالتالى تكرار
في أرقام المبالغ أساس التقدير وكان المفروض أن يراعى التقدير هذه
الاعتبارات حيث أن القانون يفصل بين أرباح الشركاء وبين الشركة
كشخص اعتباري له شخصية قانونية مستقلة .

ثالثاً - رغم أن الحكم للطعون فيه قضى بنديب خبير لمطالعة دفاتر
وحسابات الشركة لإظهار وجه الحق في تقدير المأمورية ورغم أن تقرير
الخبير أورد بعض ملاحظات تؤكد حصول التقدير الجزائي بلا سند
فإن الحكم للطعون فيه تجاهل تقدير الخبير ولم يشر إليه في كثير من
أجزائه كليل لصالح الطاعن .

بناء عليه

فلهذه الأسباب ولما قد يبديه الطاعن من أسباب أخرى بجلسات
المرافعة إنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهما

بصورة من هذا الطعن وكلفتها الحضور أمام محكمة استئناف
..... الدائرة تجارى وضرائب الكائنة بجهة بجلستها العلنية
التي ستعقد صباح يوم الموافق لسماعها الحكم بقبول
هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بتعديل التقدير إلى مبلغ
والزام المستأنف ضده المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٣)
طعن بالاستئناف على حكم ضريبي
القانون ١٥٧/١٩٨١

السيد الأستاذ للمستشار/

رئيس محكمة استئناف دائرة الضرائب والتجارية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم بصفته شريكاً في شركة التضامن
للمسماة (وشركاه) وشريك متضامن بها والمقيم بجهة
..... ومحل المختار مكتب الأستاذ المحامي

ضد

(١) السيد / وزير المالية بصفته .

(٢) السيد / مراقب عام مأمورية ضرائب بصفته .

للموضوع

(استئناف الحكم الصادر بجلسة في القضية رقم
..... لسنة ضرائب كلي والقاضي منطوقه
بما يلي : « حكمت المحكمة بهيئة تجارية » .

أولاً : بقبول الطعن شكلاً بالنسبة للطاعن الأول .

ثانياً : بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذي صفة بالنسبة لباقي
الطاعنين والزائمهم مصروفات هذا الشق من الطعن .

ثالثاً : وفي الموضوع بتعديل القرار المطعون عليه بجعل صافي
ربح الشركة في كل سنة من السنوات و.....
و..... مبلغ سنوياً والزمّت الطاعن المصروفات
المناسبة وعشرة جنيهاً مقابل اتعاب المحاماة .

الوقائع

بتاريخ أصدرت لجنة طعن ضرائب قرارها
فى الطعن رقم لسنة فى موضوع الخلاف بين
الطاعن وبين للمأمورية حول تحديد أرباح الشركة عن السنوات
..... وأعلن هذا القرار للطاعن وهو يقضى بما يلى (قررت
اللجنة قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بتقدير صافى ربح الطاعن الى
مبلغ عن سنة ومبلغ عن سنة
..... ومبلغ عن سنة) .

وإذ كان هذا القرار الذى انتهت اليه اللجنة مجحف ولا يتمشى مع
الواقع فقد طعن عليه الطاعن بالقضية رقم لسنة
ضرائب كلى مؤسساً طعنه على أسباب قانونية وأخرى
واقعية حاصلها أن اللجنة خالفت القواعد الأساسية فى تسبيب الأحكام
وذلك طبقاً لما جاء بالمادة ٥١ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ وإنها غالت
مغالاة شديدة فى تقديرها للأرباح من كافة الأوجه التى يقوم عليها
نشاط المنشأة وهى منشأة تجارية تمارس نشاط تقديم الأغذية
والمشروبات للزوار وحيث قدرت اللجنة الأرباح عن وجبات الطعام
اعتبرت عدد أيام العمل ٣٦٥ يوماً فى حين أنها ١٧٦ يوماً كما غالت فى
تقدير رقم للبيعات ونسبة الربح وأن اللجنة ساءرت للمأمورية فيما
نهبت اليه من اعتبار كمية السكر الداخلة فى أعمال الكافتيريا
للمشروعات الساخنة بواقع ١٢ كيلوجراماً وبألغت فى عدد أيام العمل
ونسبة مجمل الربح وقامت بتقدير أرباح عن مشروب البيرة رغم أن
المنشأة لا تقدم الخمور لزوارها ولا يوجد لها ترخيص بذلك . وإنها
أخطأت حينما لم تستبعد أرباح عصير الفواكه مع أن هذا العنصر يدخل
ضمن مستلزمات الإنتاج ومكوناته وبالتالي لا يحق لها إيراداً بذاته
فضلاً عن مغالاة اللجنة فى تقدير إيراد التليفون وطرحت كثيراً من
المصروفات الثابتة بالمستندات ، ويعد أن تناولت القضية بالجلسات
ودفعت مصلحة الضرائب بعدم قبول الطعن لصيرورة الربط نهائياً

كما طلبت رفضه وتأييد قرار اللجنة والزام الطاعن المصروفات ثم أصدرت محكمة أول درجة حكماً المشار إلى منطوقه فيما سبق .

وحيث أن هذا الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون كما جاء قاصراً من حيث التسبب فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع مما يحق معه للطالب أن يطعن عليه بالاستئناف للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ في تطبيق القانون :

أخطأت محكمة أول درجة في تطبيق نص المادة ٢/٢٤ من القانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ فبعد أن تصدت للرد على الدفع بعدم القبول المبدى من مصلحة الضرائب وانتهت إلى تكييفه السليم أصدرت القواعد العامة في النيابة في التصرفات ، فقد ذكر الحكم المطعون فيه بأن مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٢٤ لسنة ١٩٣٩ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن القانون لم يفرض ضريبة الأرباح التجارية والصناعية على ما تنتجه شركات التضامن من أرباح ولكنه فرض الضريبة على كل شريك شخصياً عن مقدار نصيب في الربح يعادل حصته في الشركة مما يقتضاه أن الشريك في شركات التضامن يعتبر في مواجهة مصلحة الضرائب هو للمول وهو المسئول شخصياً عن الضريبة ومن ثم يكون على هذا الشريك أسوة بالمول الفرد أن يطعن على الربط بنفسه أو بمن يتبنيه في ذلك من الشركاء أو الغير وإلا أصبح الربط نهائياً والضريبة واجبة الأداء ، وإلى هنا فإن ما ذكره الحكم سليم لكنه حين طبق هذه القواعد على الخنزاع للطروح أخطأ القانون فقد ذكر أن الطاعن أقام الطعن بصفته مديراً للشركة ولم يقمه بصفته نائباً عن الشريكين الآخرين للتضامين وكان يتعين عليهم أن يطعنوا بأشخاصهم في قرار اللجنة ومن ثم فإن أثر الطعن لا ينصرف إلى باقى الشركاء للتضامين ، ثم يتطرق الحكم للطعون فيه إلى إمدار القواعد العامة حين يقول أنه لا محل للتحدى بأن هؤلاء الشركاء قد انابوا الطاعن عنهم في عقد الشركة لتمثيلهم أمام القضاء ، وهذا الذى

ذهب إليه الحكم مبرود بما جاء بالمادة ٥٢٠ من القانون المدني التي أجازت لكل شريك أن يفرد بالانارة في شركات التضامن في حالة واحدة فقط وهي حالة ما إذا لم يكن قد اتفق على تعيين مدير لها إما إذا اتفق على ذلك فإن هذا المدير يكون هو وحده صاحب الصفة ولا يكون لأي من الشركاء أن يتدخل في أعمال الانارة أو يشترك فيها ، ومقتضى ذلك أنه متى كان عقد الشركة قد نص على تعيين من يتولى الانارة فإنه يكون وحده الممثل القانوني لها ، والثابت بالعقد المرفق بالمقررات أن الطاعن هو وحده الممثل القانوني والمدير المسئول وهو المحاسب المنوط به إمسك حسابات الشركة والتعامل مع الضرائب ، ومتى كان الشركاء قد أنابوا شريكهم أو المدير في اتخاذ الاجراءات مع مصلحة الضرائب فإن هذه الاجراءات يجب أن توجه الى النائب بصفته هذه وذلك سواء كانت الشركة قائمة أو كانت في حالة تصفية .

(نقض رقم ٦٠ سنة ٢٤ ق جلسة ١٥/٣/١٩٥٨ س ٩ ص ٤١٦ ؛ قضاء النقض التجاري للمستشار الدكتور أحمد حسني ص ٢٩٢ (١)).

هذا الى جانب أن مصلحة الضرائب تبيع للشريك المتضامن أن يطعن في الربط بنفسه أو بمن ينوبه من الشركاء أو الغير أو بوكيله وهو تطبيق للقواعد العامة (مادة ٦٩٩ مدني) ، ولا يسوغ لمصلحة الضرائب أن تحل اراءتها محل المتعاقدين لأن عقد الشركة هو قانون الشركاء يلزمهم ويلزم مصلحة الضرائب وما داموا قد اتفقوا على من ينوب عنهم ويمثلهم ويمثل الشركة فإن القول بأن الطاعن مدير وليس نائباً عن الشركاء قول متناقض لفظاً ومعنى إذ لا معنى لأن يكون هناك ممثل قانوني للشركة ثم ننكر عليه صفة في النيابة عن الشركاء في أعمال الانارة .

(١) قارن استئناف القاهرة رقم ٥٦٢ لسنة ٧٩ ق جلسة ٢٥/٤/١٩٦٢ حيث ذهب محكمة الاستئناف الى أن تمثيل الشريك المتضامن للشركة عند الطعن في قرار اللجنة غير جائز ولا ينسحب الطعن الى باقي الشركاء المتضامين منشور في المجموعة الرسمية التي يصدرها المكتب الفني لمحكمة النقض العدد الثالث سبتمبر ٦٤ ص ٤٠٢ .

وليس أدل على أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ تطبيق القانون في هذه الجزئية من أن لجنة طعن الضرائب - ومصصلحة الضرائب ممثلة فيها - لم تنكر على الطاعن صفته هذه ولم تجحد حقه في النيابة عن شريكه طوال مراحل نظر النزاع أمامها بل إنها قالت بالحرف الواحد في حيثيات حكمها إن الطعن مقدم من المدير المسئول عن المنشأة وأنه أرسل النماذج الخاصة بكل شريك على حدة وبذلك يعتبر الطعن - كما قالت اللجنة - مقبولا من الناحية الشكلية وأن مصصلحة الضرائب أجازت هذا التصرف في التعليمات الصادرة منها (ص ١٦ من التقرير).

ثانياً : الفساد في الاستدلال :

أخذ الحكم المطعون فيه بتقرير الخبير على ما اعتراه من عوار واعتمد عليه في قضائه رغم ما حواه من تناقضات واضحة تخالف الثابت بالأوراق ، بل أن للمأمورية المكلف بها الخبير لم تؤد على الوجه الأمثل إذ لم ينتقل للمنشأة لمعاينة الواقع على الطبيعة ولم ينتقل إلى مصصلحة الضرائب للاطلاع على حالات المثل التي أشار إليها الطاعن في دفاعه ، وحتى لا يكون هذا السبب من أسباب الاستئناف مرسلاً فإنه تجدر الإشارة إلى لوجه الفساد في الاستدلال بشيء من التفصيل في النقاط التالية :

١- ذكر الطاعن حالة مثل خاصة بالممول ملف رقم..... نسبة إجمالي ربح للحلويات العجائن ١٥ ٪ وذلك طبقاً لقرار لجنة ضرائب القاهرة الدائرة السابعة الصادر بجلسة وطالب الطاعن الخبير بالانتقال للاطلاع على الملف طبقاً لما جاء بالحكم التمهيدى وطبقاً للمادة ١٤٨ مكرراً من قانون الاثبات ومع ذلك لم يفعل وكل هذا ثابت بمحاضر أعمال الخبير (ص ١٦) .

٢- طلب الطاعن من الخبير أن يستفسر رسمياً من الجمعية التعاونية لمحافظة عن البيانات الخاصة بكمية السكر المنصرفة للمنشأة فعلاً ولكنه لم يفعل مع أنه يملك من الصلاحيات ما يمكنه من ذلك إذ لا يخفى مدى ما يضاف الطاعن من صعاب إذا هو حاول استخراج شهادة بكميات السكر المنصرفة ، والعبرة ليست بالقدر الذي

يحدد للمنشأة من الخامات ولكن بما تحصل عليه فعلاً طبقاً للمستندات التي قدمت للخبير والتي طرحها ولجأ إلى أسلوب ممارسة للأمورية مكتبياً وهو ما يتناقض مع الواقع .

٢- زعم تقرير الخبير أن المحل يتداول تقديم البيرة للعملاء وبناء على هذا الزعم العارى عن الأساس فقد قام بتقدير أرباح وهمية عنها مع أنه لو كان قد انتقل إلى المنشأة وعين المخزن وأماكن المشروبات لكان قد تأكد أنه لا يوجد بار بها كما لا يوجد أى نوع من أنواع البيرة أو الخمور وكان بإمكانه سؤال عمال المحل وعملائه والاطلاع على الرخصة التي لا يوجد بها تصريح بالبيرة ولا توجد فى قوائم أسعار السياحة أى إشارة لهذه المشروبات المحرمة شرعاً فضلاً عن أن القاعدة أن عبء الإثبات يقع على من يدعى خلاف الظاهر وكان لزاماً أن تثبت مصلحة الضرائب أو الخبير أن المحل يبيع البيرة وهو ما لم يحدث .

٤- طلب الطاعن من الخبير أن ينتقل إلى مقر المنشأة للتأكد من مدى جودة الحلوى التي يقوم بتصنيعها ولكى تجرى أمامه تجربة عملية على صناعة الجاتوه حيث أن كل كيلو وربع سكر ينتج ما يقرب من ٧٢ قطعة جاهزة وليس ٦٠ قطعة كما قدرتها اللجنة تقديرًا تحكيمياً وسابرها الخبير فى ذلك .

ومن هذه الأمثلة التي ذكرت - ومثلها كثير فى وقائع الدعوى - فإنه يتضح أن الخبير لم يلتزم بالحكم التمهيدى الذى خرج عن مهمته واصطنع تقديرات وأرباح بغير أساس مستمد من الأوراق . والقاعدة أن محكمة الموضوع إذا اقتنعت بما جاء فى تقرير الخبير وأخذت به واكتفت بمجرد الاحالة عليه فى أسباب حكمها أصبح التقرير فى هذه الحالة جزءاً متمماً للحكم ويترتب على ذلك أن الطعن على الحكم ينصب أيضاً على الطعن على التقرير ، ومتى انتهينا إلى أن تقرير الخبير قد شابه الفساد فى الاستدلال فإن الحكم للطعون فيه يكون بدوره مشوباً بذات العيب .

ثالثاً : الإخلال بحق الدفاع :

وبيان ذلك أن الحكم المطعون فيه ونتيجة لمسايرته لتقرير الخبير المشوب بالقصور قد صادر حقاً من حقوق الدفاع المقررة للطاعن وأغفل الرد على مستند هام يؤكد هذا الوجه من أوجه الدفاع . فقد جاء بمحضر أعمال الخبير (رقم ٨ ص ٥) أن المنشأة حوسبت فى سنوات النزاع على أساس درجة سيلاحية أولى مع أنها لم تحصل على ذلك إلا اعتباراً من عام ١٩٨١ طبقاً لكتاب مديرية تمويل السلع الغذائية وقدم الطاعن هذا المستند كما هو ثابت من تقرير الخبير ، ومفاد هذا المستند أن المنشأة بالنسبة لسنوات المحاسبة لم تكن تقدم اللحوم إلا ثلاث مرات أسبوعياً وإلا تعرضت للمساءلة الجنائية طبقاً للمواد من ١٢ الى ١٦ من المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين ومع ذلك فقد ذهب التقرير الى أن المنشأة تقدم اللحوم طوال أيام السنة وهو قول بالغ الغبن ويخالف الواقع والمستندات مخالفة صارخة (يراجع تقرير الخبير صفحة ١٢ وما بعدها) ، كما أن تقرير الخبير ذكر فى عبارات مرسله إیرادات غير حقيقية من أرباح للشروبات الساخنة والبيرة والجيلاتى والحلوى الجاهزة والشيكولاته والملبس والتليفون واعتمد هذه الايرادات تأسيساً على أن الطاعن لم يقدم حالات مثل مع أن المفروض أن مصلحة الضرائب تدعى خلاف الثابت بالمستندات وخلاف الظاهر وعليها يقع عبء اثبات ما تدعيه كذلك أصدر الحكم المطعون فيه دفاعاً جوهرياً إبداه الطاعن وهو ما يتعلق بريح المنشأة من عصير الفواكه فقد ذكر الطاعن أن العصير دخل ضمن مستلزمات انتاج بعض اصناف الحلوى والجيلاتى فهو ليس انتاجاً معداً للبيع وبالتالي لا يحق لها ايرادات بذاته وكان يتعين على الحكم أن يهدر تقرير الخبير فى هذه الأوجه من الإخلال بحق الدفاع خاصة وأن الطاعن قدم من المستندات ما يعتبر حجة فى الاثبات ومع ذلك فقد طرحها الخبير وتبعه فى ذلك الحكم المطعون فيه ، ومن جهة أخرى فقد جاء بتقرير الخبير (ص ٢٢) وسائره فى ذلك الحكم المستأنف ، أنه لا خلاف بين الطاعن وبين لجنة طعن الضرائب على قيمة الأصول الثابتة وإنما الخلاف ينحصر فى

معدل الاستهلاك لاحتساب قسط الاستهلاك للأصول الثابتة واعترف
تقرير الخبير أن الطاعن قدم المستندات التي تؤيد قيمة الأصول الثابتة
وأنة راجعها وطابقها على الكشف للفرق بالملف الفردي ومع ذلك قرر
الخبير أن الطاعن في هذه الخصوصية لم يقدم أى حالات مثل فأيذ
معدل الاستهلاك للأصول الثابتة حسبما قام باحتسابها على أساس
مبلغ ثم رأى الالتفات عن هذا الدفاع من جانب الطاعن لعدم
جديته وهكذا فقد ركن تقرير الخبير في كل نقطة من نقاط بحثه الى
العبارة التقليدية « وحيث أن الممول لم يقدم حالة من حالات المثل ...
الخ » ، وبذلك أراح نفسه من المهمة المكلف بها وإلا فكيف يمكن أن
يستساغ ما انتهى اليه تقرير الخبير عدم جدية الاعتراض من جانب
الطاعن في الوقت الذي دار فيه هذا الاعتراض حول نقطة بالغة الأهمية
وتشكل أساساً راسخاً من حق دفاعه فضلاً عن أن ما أثاره الطاعن
يتمشى تماماً مع التعليمات التفسيرية رقم ٨ التي تعتبر الاستهلاكات
الحقيقية من التكاليف الواجبة الخصم من الأرباح الخاضعة للضريبة
وتحدد الاستهلاكات على أساس النسب التي وضعتها المصلحة
للاسترشاد بها كما يجوز أن تجرى الاستهلاكات على أساس القسط
الثابت أو المتناقص بالطريقة التي تتبعها المنشأة عادة .

كذلك قدم الطاعن للخبير كافة المستندات الخاصة بالمصروفات
ولكنه لم يحصها التمهيص الواجب وهكذا جاء تقرير الخبير في
جملته وتفاصيله مخلصاً بحقوق الدفاع وأغفل المستندات وسابيره
محكمة لول درجة في ذلك فشاب حكمها القصور إذ لو كانت قد
فحصت هذه المستندات وناقشت اعتراضات الطاعن وأوجه دفاعه لكان
قد تغير وجه الرأي في الدعوى .

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التي سوف يبيها الطاعن في جلسات
المرافعة .

بناء عليه

يطلب الطاعن بعد تحضير هذا الطعن تحديد أقرب جلسة لنظره
وليستمع المطعون ضدهما الحكم بما يلي :

أولاً - بقبول الاستئناف شكلاً .

ثانياً - رفض الدفع المبدئى من مصلحة الضرائب بعدم قبول
الطعن بالنسبة للشريكين وبقبوله .

ثالثاً - وفى الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه واعتبار الخسارة
الارادية للطاعنين مبلغ عن سنة ٧٣/٧٤ ومبلغ عن
سنة ١٩٧٥/٧٤ .

رابعاً - إلزام المطعون ضدهما بالمصروفات ومقابل الأتعاب على
جميع الدرجات .

اعلان

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... عن نفسه وبصفته
الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة ومقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا محضر محكمة انتقلت
فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الضرائب
ويعلم بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

٢) السيد/ مراقب عام ضرائب بصفته ويعلم بهيئة
قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنت كل واحد منهما بصورة من الطعن بالاستئناف عالياً
وكلفتها الحضور أمام محكمة استئناف الدائرة
الكائنة بجهة بجلستها التى ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء
من الساعة التاسعة من صباح يوم الموافق
لسماعهما الحكم بالطلبات الموضحة عالياً .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٤)

دعوى بطلب إهدار التقدير الجزافي
لمصلحة الضرائب حالة وجود دفاتر منتظمة
مادة ٥ من القانون رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٥٣ بشأن الدفاتر
التجارية المعدلة بالقانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٥٤ ومادتان
٢٢ و ٢٥ من قانون ٩٩/١٧

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/.....التاجر بجهة

ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... المحامي بجهة

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت الى كل
من :

(١) السيد/وزير للمالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً
مع

(٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب (مأمورية ضرائب الأرباح
التجارية بجهة (١)) بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً
مع

وأعلنتهما بالآتي

بتاريخ صدر قرار لجنة طعن ضرائب الدائرة
..... بتقدير الأرباح التجارية على منشأة الطالب عن السنوات من
..... الى بمبلغ وذلك على التفصيل الآتي : عن
السنة^١ بمبلغ وعن السنة بمبلغ

(١) أنه وإن كانت مصلحة الضرائب ليست لها أهلية التقاضي بمفردها (أي بدون
هيئة قضايا الدولة من خلال وزارة المالية) فإنه لا ضرر من اختصاصها ما دمت
قد اختصمتنا للممثل القانوني وهو وزير للمالية بصفته .

وعن السنة بمبلغ وعن السنة بمبلغ
وقد جاء قرار اللجنة وفقاً للتقدير الجزائي بعد أن أصدرت الدفاتر
التجارية بمنشأة الطالب بحجة أنها غير منتظمة .

وحيث أن الدفاتر المنتظمة من الوجهة الضريبية هي الدفاتر
الحسابية التي تقف بمفردها للتبليل على صحة نتيجة أعمال المنشأة
وهكذا يكون أساس التمييز بين الدفاتر التجارية ومن أهم هذه الضوابط
أن تكون الدفاتر ممسوكة على حسب الأصول الفنية أو التي جرى عليها
العرف طبقاً لطبيعة كل صناعة أو تجارة أو حرفة وأن تكون مؤيدة
بالمستندات وهي الوثائق التي تثبت صحة العمليات التي قامت بها
المنشأة وقيدتها بدفاترها .

ومن حيث أن دفاتر منشأة الطالب التي أصدرتها مصلحة الضرائب
دفاتر منتظمة وتمثل المركز المالي الحقيقي للمنشأة وهي تشير إلى
خسارة عن السنوات المقدر عنها الضريبة بمقتضى قرار اللجنة للمطعون
فيه .

وإذا كان يحق للطالب أن يطعن على هذا التقدير .

بناء عليه

أنا للحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من
هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية
الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي
ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
..... الموافق لكي يسمعا الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفي
الموضوع بإلغاء قرار لجنة طعن ضرائب فيما تضمنه من تقدير
الضريبة بمبلغ عن السنوات من إلى والحكم
باعتبار الخسائر الصافية للشركة في كل سنة من السنوات من
إلى بالمبالغ الآتية على الترتيب و..... و.....
و..... و..... وفقاً لدفاتر الشركة الفعلية والمنتظمة مع الزام المعلن
إليه الأول للمصروفات ومقابل الأتعاب .

صيغة رقم (٢٠٥)
صيغة نموذج اللجنة الداخلية (١٨ ضرائب)
مواد ٣٨ و ٨٦ و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

السيد/.....

المهنة والنشاط.....

العنوان

أتشرف بإفادتكم بأنه طبقاً لما تقتضى به الفقرة الثانية من المادة ٢٨ والفقرة الأولى من المادة ٤١ والمادتين ٨٦ و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ والمادة ٢٥ من لائحته التنفيذية من وجوب توجيه أخطار بعناصر ربط الضريبة في الأحوال الآتية :

١- تصحيح الأقرار أو تعديله .

٢- تقدير الأرباح أو الإيراد لعدم تقديم الأقرار وفقاً لأحكام المواد ٣٤ و ٣٧ و ١٠٢ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ٨١ ولما كان ينطبق عليكم ما جاء بالبند المشار إليه فنرسل اليكم بياناً بعناصر الضريبة وقيمتها عن السنوات من..... الى فإذا كانت لديكم ملاحظات عليها كلها أو بعضها فندرجو موافقتنا بها كتابة خلال شهر من تاريخ تسلمكم لهذا الأخطار مع الرد في الميعاد صراحة بما تقلبونه منها .

ونوجه النظر الى أنه إذا لم ترد لنا ملاحظاتكم على التقدير أو التصحيح أو التعديل في الميعاد ربطت المأمورية الضريبة وفقاً لوجهة نظرنا .

وفيما يلي عناصر وأسس ربط الضريبة وقيمتها :

أولاً : الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية والضريبة على أرباح المهن غير التجارية .

دوع الضريبة :

١- التصحيح أو التعديل الذي أدخل على الاقرار.

٢- أسس التقدير .

جملة الإيراد سنة سنة سنة سنة سنة

٢٠٪ تنزيل - - - - -

صافي الايراد -

ثانياً : الضريبة العامة على الدخل :

جملة الايراد

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

تحريراً في

مأمور الضرائب

صيغة رقم (٢٠٦)
طعن ضريبي أمام المحكمة الابتدائية
مادة ١/١٦١ القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ (١)

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحلّه

المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا للمحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت في تاريخه الى :

(١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً

مع

(٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب بصفته (مأمورية ضرائب

.....) ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتي

الطالب يمارس وقد ربطت عليه مأمورية الضرائب

..... الخسرية عن سنوات على أساس إيراد قدره

..... وبعد ذلك قدم إقراره عن عام تضمن أنه ابتداء

من السنة المذكورة زاول عمله بالاشتراك مع وقد بلغت

إيراداتهما الصافية من نشاطهما المشترك في سنة مبلغ

..... حصته فيها بواقع والباقي وقدره هو

(١) قضيت محكمة النقض بأن ولاية المحكمة الابتدائية بنظر الطعون التي تقدم

إليها من مصلحة الضرائب أو الممول في قرار لجنة الطعن مقصورة وفقاً

للمادة ١/١٦١ من قانون الضرائب على الدخل رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ على

النظر في الأسباب التي بنيت عليها هذه الطعون والمبينة بصحيفة الطعن

المقدمة في الموعد المحدد إذ يحوز ما فصلت فيه اللجنة ولم تتناوله أسباب

الطعن تلك - قوة الأمر المقضى (الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٥ ق جلسة

٢٢/١٠/٢٠٠١) .

حصة شريكه وهذه الحصة الأخيرة معفاة من الضرائب طبقاً لنص المادة من القانون رقم ١٥٧ / ١٩٨١ ثم قدم الطالب اقراراً مماثلاً عن العام التالي أورد به أن صافى الإيرادات فيها مبلغ يخص شريكه منها مبلغ

وحيث أن مأمورية الضرائب التي يمثلها المعلن إليه الثاني طرحت هذه الاقراءات ووضعت تقريرها للمؤرخ أوضحت به أن متوسط أرباح الطالب من السنوات من إلى قد بلغت وأخطرت به بالربط على هذا الأساس بالنموذج رقم ضرائب المؤرخ قطع الطالب على ذلك أمام لجنة الطعن تأسيساً على أن الكيان القانوني للمنشأة تغير ابتداء من من منشأة فردية الى شركة وأن هذا التغيير يمنع قاعدة الربط الحكمي إلا أن لجنة الطعن قضت برفض الطعن وتأييد قرار الربط الذي أجرته للمأمورية مما يحق معه للطالب أن يطعن على هذا القرار للأسباب الآتية (١) :

(نفس الأسباب التي ذكرت أمام لجنة الطعن ويمكن أن يضاف إليها ما قد يستجد من أسباب أخرى) .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفي الموضوع بالغاء قرار لجنة طعن ضرائب الدائرة كذا وباعتبار نشاط منشأة الطالب كمنشأة فردية منتهياً منذ وبدء نشاط المنشأة كشركة من وتعديل ربط الضريبة على هذا الأساس مع الزام المعلن اليهما للمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

(١) يمكن تقديم هذا الطعن بعريضة على غرار ما يجري عليه العمل بمجلس الدولة وتذيل العريضة بالاعلانات - راجع للصفحة التالية .

الفصل الثامن
الأعمال التجارية والتاجر
والسجل التجارى
صيغة رقم (٢٠٧)

دعوى براءة ذمة من دين تجارى
(مادتان ١ و ٢ من القانون ٩٩/١٧)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بجهة

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... للقيم متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

الطالب والمعلن اليه من التجار وكانت بينهما معاملات مالية فى
الفترة من الى وقد حدثت بعض الخلافات فى
عمليات توريد البضاعة وسداد الثمن أنت الى انتهاء كافة للمعاملات
بينهما اتفاقاً وتم عمل محضر تخالص أقر فيه المعلن اليه انه لا يطالب
الطالب بأى شيء فى المستقبل وأن أحدهما ليس مدينًا أو دائنًا للأخر .

وحيث أنه بتاريخ علم الطالب أن المعلن اليه تحت يده
سند إننى مؤرخ وعلى ظهره عدة تظهيرات وعلم الطالب أن
اسمه قد تردد فى خصوص المديونية التى يحملها هذا السند ، وخشية
من الطالب أن يباشر المعلن اليه باتخاذ أى إجراء بمقتضى هذا السند قد

يضر بسمعة الطالب التجارية سيما وأنه ليست عليه ديون لأحد بما
فيهم المعلن اليه .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب اثبات براءة ذمته من أي دين تجارى
للمعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
..... التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التي ستعقد علناً
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لسماعه الحكم ببراءة ذمة الطالب من أي دين تجارى
للمعلن اليه مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الطالب .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٨)
دعوى فسخ عقد بيع محل تجارى
مرفوعة من البائع

مادة (٦) من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠
الخاص ببيع المحل التجارية ورهنها (١)
(ومادتان ٣٤ و٣٥ من قانون التجارة ١٧/٩٩)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

- (١) السيد/..... المقيم (٢) مخاطباً مع
(٢) السيد/..... المقيم مخاطباً مع
(٣) السيد/..... المقيم مخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد بيع عرقى مقرون بالتصديق على التوقيعات الخاصة
بالمتعاقدين باع الطالب للمعلن إليه الأول المحل التجارى الكائن بجهة
..... والذي يحمل الاسم التجارى وتصدت فى العقد ثمن
مقومات المحل غير المادية وهى الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية
وغيرها مما هو مبين تفصيلاً كما تحدت الأشياء المادية من مهمات

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٤ بتاريخ ٧ مارس ١٩٤٠ .

(٢) المشتري الذى لم يسدد باقى الثمن .

ويضائع كل على حدة وقد اتفق على ثمن قدره يدفع منه المعلن إليه الأول مبلغ والباقي قدره يدفع فى موعد أقصاه شهر من تاريخ العقد .

وحيث أن المعلن إليه الأول قام بإشهار العقد بقيده فى السجل المعد لذلك بمكتب السجل التجارى وذلك فى الليماد الذى حدده القانون (١) .

وحيث أن المعلن إليه لم يسدد باقى الثمن فى الأجل المحدد وقد استبان للطالب أن المعلن إليه الثانى والثالث دائنين ولهم قيود بالسجل على ذات المحل ومن ثم وجب اختصاصهم عملاً بالمادة السادسة من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ (٢) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق لكى يسمع المعلن إليه الأول فى مواجهة كل من الثانى والثالث الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ الخاص بالمحل للموضح البيان والمعلم بصدر الصحيفة .

مع إلزام المعلن إليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل (٣) .

ولأجل العلم .

(١) وهو خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع وإلا كان القيد باطلاً . وقد نصت المادة ١/٣٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أن كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المتجر أو إنشاء حق عينى عليه أو تأجير استغلاله يجب أن يكون مكتوباً وإلا كان باطلاً .

(٢) على البائع الذى يرفع دعوى الفسخ أن يعلن الدائنين الذين لهم قيود على المحل التجارى فى محالهم المختارة للبيئة فى قيودهم .

(٣) إذا اشترط البائع عند البيع أن يصبح مفسوخاً بحكم القانون إذا لم ينفذ الثمن فى الأجل للسمى أو إذا تراخى البائع والمشتري على فسخ البيع وجب على البائع إخطار الدائنين للقيدين فى محالهم المختارة بالفسخ أو بحصول الاتفاق عليه .

صيغة رقم (٢٠٩) دعوى تثبيت ملكية محل تجارى

٢/٩٩٤ و ١/٩٧٦ مدنى

ومادة (٢٨) من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا للحضر محكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد بيع عرفى مؤرخ اشترى الطالب من المعلن
اليه الأول (التاجر) محل تجارته الكائن بجهة والمستأجر من
المعلن اليه الثانى بعقد ايجار مؤرخ لىزولة النشاط التجارى وقد
تسلم الطالب للحل ووضع يده على محتوياته كما تسلم ملحقاته ومن
بينها عقد الايجار .

ولما كان نص المادة ٥٩٤ مدنى يقضى بجواز بيع المتجر إذا اقتضت
الضرورة وهى قائمة بالنسبة للمعلن اليه الأول فى خصوصية هذه
الدعوى . وحيث أن بيع المحل التجارى بمحتوياته ومقوماته بما فى ذلك
حق الايجار يعتبر بيعاً للمنتقول وتسرى فى شأنه أحكام المادة ١/٩٧٦
مدنى التى تنص على أن من حاز منتقولاً بسبب صحيح وتوافرت لديه
حسن النية وقت حيازته يصبح مالكا له .

وإذ كان يحق للطلاب أن يثبت ملكيته للمتجر ومنع تعرض المعلن
إليه الثاني له بعد أن جرى البيع صحيحاً فى نطاق أحكام المادة ٥٩٤ من
القانون المدنى سألقة الإشارة التى لا تشترط موافقة المؤجر عند بيع
المحل التجارى .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من
هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
..... الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لسماعهما الحكم بتثبيت ملكية الطالب للمتجر الموضع
بصدر الصحيفة ومنع تعرضهما للطالب فى ذلك .

مع التزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم
بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٠)
دعوى بإلزام مكتب السجل التجارى
بإعطاء مستخرج من صفحة القيد
(مواد ٣٠ و ٣١ و ٣٢ و ٣٣ من قانون التجارة ١٧/٩٩)
والمادة ١٢ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٦ (١)
فى شأن السجل التجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحلله
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا الحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١- السيد / وزير التجارة بصفته الرئيس الأعلى لمكاتب السجل
التجارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

٢- السيد / رئيس مكتب السجل التجارى بجهة
بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

الطالب تاجر ومقيد بالسجل التجارى لدى المعلن إليه الثانى تحت
رقم بتاريخ وقد تقدم الطالب بتاريخ إلى
المعلن إليه الثانى بطلب إعطائه مستخرجاً من صحيفة قيد التاجر المدعو
..... بشارع بجهة لما تنامى إلى علم الطالب

(١) الذى حل محل قانون السجل التجارى الملى رقم ٢١٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل
بالقانون رقم ٢١٩ لسنة ١٩٦٠ - وهذا القانون لازال سارياً إلى جانب الأحكام
الواردة بقانون التجارة الجديد بشأن السجل (راجع المادة ٢/٣٠ منه) .

من أن هذا التاجر قد صدرت ضده قرارات وأحكام بتوقيف الحجز التحفظي وأنه متوقف عن دفع ديونه وربما يكون قد حكم بإشهار إفلاسه وهي كلها أمور لو صحت فإنها تشير إلى مبلغ ما يعانیه هذا التاجر من إرتباك مالى مما يدعو إلى الحذر فى التعامل معه .

وحيث أن الطالب أراد الإستيثاق رسمياً من هذه المعلومات حتى يتعامل مع التاجر المذكور فى ضوئها إلا أن المعلن إليه الثانى رفض بدون مبرر إعطاء البيان المطلوب رغم استعداد الطالب لسداد الرسم المقرر .

وحيث أن تصرف المعلن إليه الثانى يشكل خطراً على مصالح الطالب وكان المعلن إليه الأول هو الممثل القانونى والرئيسى الأعلى للثانى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة للأمور المستعجلة للندوة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بإلزامهما بإعطاء الطالب مستخرجاً من صحيفة قيد التاجر الموضح إسمه وعنوان تجارته بصدر هذه الصحيفة أو إعطاء الطالب شهادة سلبية بواقع الحال بعد سداد الرسوم المقررة مع إلزام الأول بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١١)
دعوى بطلب شطب اسم تجارى من
السجل التجارى

مادة (٣) من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٥١

بشأن الأسماء التجارية (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... الشريك المتضامن والمدير المسئول
لشركة التضامن المسماة (وشركاه) والكائنة بجهة
والمقيم بجهة ومحل المختار مكتب الأستاذ المحامى .
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه إلى كل من :

١- السيد / بصفته المدير المسئول لشركة التضامن
..... (وشركاه) والمقيم بجهة متخاطباً مع

٢- السيد / الشريك المتضامن فى الشركة المشار إليها
ويعلن بنفس العنوان .

٣- السيد / وزير التموين والتجارة الداخلية بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ تكونت شركة
(وشركاه) (٢) بين الطالب وآخرين ونص فى عقدها على أن الطالب هو

(١) هذا القانون لا زال سارياً ولم يبلغ بمقتضى القانون ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ .

(٢) و(٣) وهو الاسم التجارى للشركة الذى إغتصبه اللعن إليهما .

المدير والمثل القانوني للشركة وقد اتخذت إجراءات شهرها وقيدها تحت رقم وكذلك بالحكمة الابتدائية بجهة وقد قيد الاسم التجارى للشركة (١) بالسجل التجارى بجهة التابع للمعلن إليه الأخير وذكر فيه عنوانها وكافة البيانات الأخرى التى أوجبها القانون ، وقد فوجئ الطالب بأن المعلن إليه أنشأ شركة تضامن بتاريخ تحمل نفس الاسم التجارى للشركة التى يمثلها الطالب وتزاول نفس النشاط وأنه قام بقيدها بنفس مكتب السجل التجارى .

وبما أن المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية تنص على أنه إذا قيد الاسم التجارى وشهر وفقاً لأحكام اللائحة فلا يجوز لتاجر آخر استعمال هذا الاسم فى نوع التجارة التى يزاولها صاحبه فى دائرة مكتب التسجيل الذى حصل فيه القيد ونصت المادة ٤ من ذات القانون المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٥٤ على سريان حكم المادة السابقة على الأسماء التجارية الخاصة بشركات التضامن وقضت المادة ٩ بعقاب من يستعمل اسماً تجارياً على خلاف أحكام القانون بالسحب مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن خمسة جنيهاً ولا تزيد على مائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . وحيث أن المعلن إليه الأول والثانى قد خالفا أحكام القانون باتخاذهما إسم شركة الطالب اسماً تجارياً لشركتهما وكان ذلك فى نفس دائرة السجل التجارى ولممارسة نفس النشاط وهو ما يحق معه للطالب أن يتخذ الإجراءات القانونية حفاظاً على كيان الشركة التى يمثلها ويتولى إدارتها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهم بصورة من الصحيفة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى

(١) وهو الاسم التجارى للشركة الذى إغتصبه المعلن إليهما .

ستنقعد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
..... الموافق لكى يسمعوا الحكم بشطب قيد شركة
التضامن المسماة (وشركاه) التى يمثلها المعلن إليهما الأول
والثانى من السجل التجارى بجهة وإلزام المعلن إليه الثالث
بصفته بإجراء هذا الشطب مع إلزامهما متضامنين المصروفات ومقابل
الأتعاب وشمول الحكم بالنفاز بدون كفالة مع حفظ حق الطالب فى
التعويض وسائر حقوقه الأولى .

ولأجل العلم .

الفصل التاسع
دعوى الملكية الصناعية
طبقاً للقانون ٨٢ / ٢٠٠٢
صيغة رقم (٢١٢)

دعوى بطلب شطب تسجيل علامة تجارية
مادة ٩١ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢
بإصدار قانون حماية الملكية الفكرية (١)

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى كل من :

١) السيد/..... مدير مصلحة التسجيل التجارى بوزارة
التموين والتجارة الداخلية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة
..... مخاطباً مع

٢) السيد / التاجر والمقيم مخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ ١٠/٣/١٩٩٧ سجل للمعلن اليه الثانى علامة تجارية هي
..... (تذكر معلومات تفصيلية عن العلامة) بمكتب الجراءات التابع
للمعلن إليه الأول بصفته .

وحيث أنه قد مضت خمس سنوات على تسجيل هذه العلامة دون

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر في ٢/٦/٢٠٠٢ ص ٢٥.

أن تستعمل بصفة جدية ودون أن يقدم المعلن إليه الثانى أى مبرر لعدم إستعمالها .

حيث أنه يحق للطلب عملاً بأحكام المادة ٩١ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن حماية الملكية الفكرية (١) أن يُطلب من المحكمة المختصة شطب تسجيل هذه العلامة مع ما يترتب على ذلك من آثار عملاً بأحكام المادتين ٩٢ و٩٣ من ذات القانون .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة - جلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمعا الحكم بشطب تسجيل العلامة التجارية المبينة المواصفات بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الأول بصفته باجراطات هذا الشطب وما يترتب على ذلك من آثار قانونية مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

(١) مادة ٩١ : يجوز للمحكمة المختصة بناء على طلب كل ذى شأن أن تقضى بشطب تسجيل العلامة بحكم قضائى واجب التنفيذ إذا ثبت لديها أنها لم تستعمل بصفة جدية - دون مبرر تقدره لمدة خمس سنوات متتالية .

صيغة رقم (٢١٣)
ظعن إدارى يتضمن شكا مستعجلاً
بشأن الإعتراض على تسجيل براءة إختراع
مادتان ٣٧ و ٣٨ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢
بشأن حماية الملكية الفكرية (١)

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم ومهنته ومقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامى

ضد

السيد / مدير إدارة براءات الإختراع بأكاديمية البحث العلمى
والتكنولوجيا بصفتة

الموضوع

بتاريخ أصدرت اللجنة المنصوص عليها بالمادة ٣٦ (٢)

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر فى ٢ يونية سنة ٢٠٠٢ .

(٢) نصت المادة ٣٧ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن الملكية الفكرية على أن تشكل لجنة بقرار من الوزير المختص بمنظر التظلمات من القرارات التى يصدرها مكتب براءات الإختراع برئاسة مستشار بمحاكم الاستئناف أو من فى درجته من أعضاء الهيئات القضائية وعضوية مستشار مساعد من مجلس الدولة وثلاثة من ذوى الخبرة ويكون التظلم أمام اللجنة مقابل رسم تحدده اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز خمسمائة جنيه . ويجب على اللجنة البت فى التظلم فى موعد غايته ستون يوماً من تاريخ تقديم التظلم ويكون قرارها فى هذا الشأن نهائياً .

وفيمما عدا طلبات الإلغاء المقدمة بطلب وقف التنفيذ لا يجوز قبول الدعوى أمام القضاء بشأن قرارات مكتب براءات الاختراع إلا بعد الفصل فى التظلم أو فوات ستين يوماً من تاريخ تقديمه بوزن البحث فيه .

من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن حماية الملكية الفكرية قراراً بشأن الاختراع (تذكر مواصفات البراءة) المقدمة من شركة والمقيدة بسجل البراءات وذلك للأسباب التي ذكرها في الطلب المقدم إلى المعلن إليه وقد رفض إعتراض الطالب بتاريخ وحيث أنه يحق للطالب أن يطعن في هذا القرار خلال ستين يوماً من تاريخ قرار اللجنة وتفصل للحكمة في هذا الطعن على وجه الاستعجال عملاً بالمادتين ٢٧ و ٢٨ من ذات القانون .

بناء عليه

أرجو تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

إعلان

أنه في يوم

بناء على طلب السيد / (اسم مقدم الطلب وعنوان ومحل المختار) .

أنا للحضر محكمة إنتقلت في تاريخه إلى :

السيد / مدير إدارة براءات الاختراع بأكاديمية البحث العلمي بصفته ويعلم بهيئة قضايا الدولة وأعلنته بصورة من الصحيفة المسطرة عاليه وكلفته الحضور أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة دائرة منازعات الأفراد والهيئات الكائن مقرها بجهة بجلستها التي ستعقد علناً بمشيئة الله إبتداء من الساعة التاسعة من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بعدم الاعتداد بقرار اللجنة المشار إليه والمصادر بتاريخ فيما تضمنته من رفض إعتراض الطالب على تسجيل براءة الاختراع المقدمة من شركة بتاريخ وذلك للأسباب الواردة بصدر الصحيفة والطلب والمستندات المقدمة من الطالب رفق هذه الدعوى مع إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وتنفيذ الحكم بمسودته .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٤)
طلب على عريضة بالحجز على
علامة تجارية مزورة

مواد ٨٣ وما بعدها من القانون ٨٢ لسنة ٢٠٠٢

السيد الأستاذ / قاضى الأمور الوقتية بمحكمة.....

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم صاحب ومدير مصنع
لإنتاج لعب الأطفال الكائن بجهة والمقيم ومحل
الختار مكتب

ضد

السيد/ صاحب مصنع الكائن بجهة
..... والمقيم

الموضوع

يملك الطالب العلامة التجارية Batol وفقاً لأحكام المواد ٨٣ وما
بعدها من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ وقد فوجئ بتاريخ
بظهور علامة مقلدة فى السوق تطابق تماماً فى الشكل والاسم علامة
الطالب . وهذه العلامة المقلدة تحمل اسم مصنع المعروض ضده
ومسجلة على منتجاته .

وحيث أن المادة ١١٢ من القانون تعاقب بالحبس مدة لا تقل عن
شهرين وغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز عشرين ألف
جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من زوّر علامة سبق تسجيلها طبقاً
للقانون أو قلدها بطريقة تدعو الى تضليل الجمهور وكل من استعمل
بسوء قصد علامة مزورة أو مقلدة وكل من وضع بسوء قصد على
منتجاته علامة مملوكة لغيره وكل من باع أو عرض للبيع أو للتداول أو
حاز بقصد البيع منتجات عليها علامة مزورة أو مقلدة أو موضوعة

بغير حق مع علمه بذلك .

ولما كان مالك العلامة له الحق في أي وقت ولو كان ذلك قبل رفع أية دعوى مدنية أو جنائية أن يستصدر بناء على عريضة مشفوعة بشهادة رسمية دلالة على تسجيل العلامة أمراً من القاضي باتخاذ الاجراءات التحفظية اللازمة .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب ومواد القانون وحافطة المستندات المرفقة (١) توقيع الحجز التحفظي على منتجات المعروض ضده التي تحمل علامة Batol للقلدة والموجودة بمصنعه الكائن بجهة والمخازن والجهات و و

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً في

مقدمه

(١) يجب ارفاق شهادة رسمية تدل على تسجيل العلامة ويجب على طالب الحجز إذا صدر الأمر لصالحه أن يبادر إلى اتخاذ اجراءات رفع الدعوى المدنية أو الجنائية خلال العشرة أيام التالية لصعود الأمر مع مراعاة مواعيد المسافة والا اعتبرتم الاجراءات التحفظية التي اتخذها مالك العلامة باطلة .

صيغة رقم (٢١٥)
دعوى بطلب شطب تسجيل نموذج المنفعة
مواد ٢٩ وما بعدها من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢
بشأن حماية الملكية الفكرية

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم ومهنته ومقيم
..... ويتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ /
المحامي

ضد

(١) السيد/ مهنته ومقيم
(٢) السيد/ مدير إدارة براءات الاختراع بأكاديمية البحث العلمي
والتكنولوجيا بصفته .

الموضوع

الطالب صاحب مصنع الكائن بجهة وقد قام
بتاريخ بتسجيل نموذج صناعي بيانه كالاتي (تذكر
مواصفات عن النموذج) وذلك لاستخدامه في الانتاج الصناعي بالمصنع
بالوسائل الآلية والكيميائية . وقام الطالب بتسجيل هذا النموذج لدى
المعلن اليه الثاني وذلك وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في
القانون .

وبتاريخ علم الطالب أن المعلن اليه الأول شرع في
تسجيل نموذج صناعي مشابه في المواصفات للنموذج المملوك

للطالب (١). وهو ما يعتبر اعتداء على حقوق الطالب أو على الأقل عدم جدوى هذا النموذج لعدم إتيانه بجديد .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٢٩ وما بعدها من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن حماية الملكية الفكرية « لكل ذي شأن أن يطلب من محكمة القضاء الإداري شطب تسجيل النموذج إذا لم يكن جديداً وقت التسجيل أو إذا تم التسجيل باسم شخص غير المالك الحقيقي للرسم أو النموذج ويقوم المعلن إليه الثاني بهذا الشطب متى تقدم بحكم نهائي بذلك .

وحيث أنه يحق للطالب بدلاً من اختصاص صاحب النموذج المقلد وهو المعلن إليه الأول فقط ثم التقدم بالحكم بعد صدوره للمعلن إليه الثاني لتنفيذه أن يختصم في ذات الدعوى كل من المسئول قانوناً عن إدارة الرسوم ونماذج المنفعة وهو المعلن إليه الثاني المنوط به إجراء الشطب عند صدور حكم به .

بناء عليه

أرجو تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً في

مقدمه

إعلان

إنه في يوم

بناء على طلب السيد (إسم مقدم الطلب وعنوانه ومحلته المختار) .

أنا، المحضر بمحكمة إنتقلت في تاريخه إلى كل من :

١- السيد / (المعلن إليه الأول) .

(١) القانون الجديد لطلق على النموذج الصناعي عبارة «نموذج المنفعة» .

٢- السيد / مدير إدارة براءات الاختراع بأكاديمية البحث العلمى
والتكنولوجيا بصفته متخاطباً مع

وأعلنت كل واحد من المعلن إليها بصورة من هذه الصحيفة
وكلفتها الحضور أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة دائرة
..... الكائنة بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة
الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
..... لسماعهما الحكم بشطب تسجيل نموذج المنفعة المقدم من
..... بتاريخ وذلك للأسباب الواردة بالطلب وبحفاظة
المستندات المرفقة مع إلزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

الفصل العاشر

دعاوى العقود التجارية

والرهن التجارى

صيغة رقم (٢١٦)

طلب على عريضة بالإذن ببيع الأشياء
المرهونة بالمزاد العلنى على يد سمسار
مادة ١٢٦ من قانون التجارة ٩٩/١٧ (١)

السيد الأستاذ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة

تخية طيبة وبعد

مقدمه المقيم ومحله المختار مكتب الأستاذ

..... للمحامى .

ضد

السيد/..... المقيم

الموضوع

الطالب دائن مرتهن على البضائع المودعة بمخزن المعروض ضده

(١) يرى الفقه والقضاء أن الأحكام التى قررتها اللتان ٧٨ و ٧٩ من القانون القديم (المقابلتين للمادة ١٢٦ من قانون التجارة الجديد) تسرى على الرهن المدين لأن المادة الأولى روعى فى وضعها مصلحة الدائن تسهيلاً له فى الوصول الى حقه فى أسرع وقت وبأقل النفقات وقد رأى المشرع أن يحيط المدين بشيء من الحماية فوضع المادة التالية وإنما كان هذا هو الحال فى الأمور التجارية فمن باب أولى يكون فى الأمور المدنية التى روعى فيها مصلحة المدين لا الدائن إذ ليس من المعقول أن تكون أحكام الرهن المدين أشد قسوة على المدين من أحكام الرهن التجارى (راجع هذه الآراء فى الأبيدية القضائية للقاضى محمد فهمى غانم ، المجلد الأول سنة ١٩٤٩ ص ٢٦٢ .

الكائنة بجهة وهذه البضاعة مبيّنة تفصيلاً بالأوراق والمستندات
الموقع عليها من المعروض ضده والموجودة تحت يد الطالب .

وحيث أن ميعاد وفاء الدين قد حلّ ولم يفّ المعروض ضده بالتزامه
رغم انذاره على يد محضر بالسداد بتاريخ

وحيث أن المادة ٧٨ من قانون التجارة تنص على أنه إذا حل ميعاد
دين المدين ولم يوفه جاز للدائن بعد ثلاثة أيام من تاريخ التنبيه على
مدينه بالوفاء خلاف مواعيد المسافة أن يقدم عريضة للقاضي المعين
للأمور الوقتية في المحكمة الكائن محله في دائرتها ليتحصل منه على
الإذن ببيع جميع الأشياء المرهونة أو بعضها بالزيادة العمومية على يد
سمسار يعين لذلك في الإذن المذكور ويكون البيع في المحل والساعة
الذين يعينهما القاضي المذكور وله أن يأمر بلمصق إعلانات ودرجها في
الجرائد إذا اقتضى الحال ذلك .

بناءً عليه (١)

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة ومواد
القانون اصدار الاذن ببيع الأشياء المرهونة بالزاد العلني على يد سمسار
والتصريح له باتخاذ الاجراءات التي أوجبتها المادة ١٢٦ من قانون التجارة
رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً في

وكيل الطالب

(١) يقدم للطلب من اصل وصورة - وهذه الصيغة يمكن ايضاً ان تقدم من
الوكيل بالعمولة بطلب الاذن ببيع البضائع الموجهة تحت يده لحصوله على
دينه إن لم يأتن له موكله بذلك ويجرى البيع في الزمان والمكان الذي حددهما
القاضي وبالإضافة .

صيغة رقم (٢١٧)
دعوى مسئولية ضد وكيل بالعمولة
مادة ١٥٥ من قانون التجارة ١٧/٩٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ والمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ وزير النقل والمواصلات بصفته ويعلمن بهيئة قضايا
الدولة متخاطباً مع

٢) السيد/ رئيس هيئة البريد بصفته ويعلمن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

الطالب ناشر وقد عهد بتاريخ إلى المعلن اليه الثانى بنقل
عدد طرد من الكتب والمراجع القانونية والأدبية الى كل من
العراق والكويت والمغرب وفقاً للمشاركة المبرمة فى التاريخ المشار اليه
والتي تحددت فيها تفصيلاً مواصفات الطرود وكميتها ووزنها وعددها
والأسعار المحددة والمدة اللازمة للنقل . ويعد أن سلم الطالب الى المعلن
اليه الثانى الطرود فوجيء بعد مضى المدة المحددة باخطارات من
الناشرين فى الدول العربية المشار اليها بأنها لم تصل بعد وبلاستفسار
عن السبب تبين أن هناك تحقيقاً ادارياً يجرى مع بعض العاملين
التابعين للمعلن اليه الثانى عن تلف الطرود نتيجة تسرب بعض المياه
اليها وهى لازالت موجودة فى مخازن هيئة البريد .

وحيث أن مصلحة البريد تعتبر امينة للنقل ووكيلة بالعمولة فى
نفس الوقت ويعتبر عملها تجارياً بنص المادة (٥) فقرة (ح) من قانون

التجارة رقم ٩٩/١٧ كما تتحمل مسئولية الهلاك والتلف عملاً بالمادة ١٥٥ ولا يمكن دفع هذه للمسئولية إلا بالقوة القاهرة أو خطأ الطالب أو العيب في البضاعة وهو ما لم يحصل في وقائع هذه الدعوى مما يحق معه للطالب عملاً بالقواعد العامة (مادة ١٦٢ مدنى) وعقد النقل أن يطلب تعويض الأضرار التي حلت به نتيجة خطأ المعلن اليه الثانى وقد اختصم المعلن اليه الأول بصفته الرئيس الأعلى والمسئول قانوناً (١) .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمعا الحكم بالزامهما متضامنين بأن يؤديا للطالب مبلغ تعويضاً عن الأضرار التى أصابته نتيجة تلف الطرود للموضحة بصدر الصحيفة ومشاركة النقل والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

(١) يمكن الإكتفاء بإختصاص هيئة البريد لأن لها شخصية اعتبارية مستقلة ويمثلها قانوناً رئيس مجلس إدارتها أما وزير النقل فهو مسئول كجهة إشرافية وكمتمبوع طبقاً للقانون الذى ينظم اختصاصات ومسئوليات هيئة البريد .

صيغة رقم (٢١٨) دعوى مسئولية ضد ناقل (نقل برى) مواد ٢٠٨ و ٢٠٩ و ٢١٣ من قانون التجارة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / والمقيم ومحله المختار
مكتب الأستاذ المحامى

انا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى كل من :

السيد / صاحب شركة BATOL للنقل البرى ويعلن
بمقرها متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد نقل (١) محرر بين الطالب والمعلن إليه مؤرخ
تعهد الأخير بنقل بضاعة من مخازن شركة الطالب الكائنة بجهة
..... وهى عبارة عن (تذكر البضاعة عدداً وكماً ونوعاً) إلى جهة
..... مقابل الأجرة الواردة بالعقد وبفع الطالب كامل الأجرة بموجب
التوقيع على العقد والإيصال من جانب المعلن إليه كما تحدد ميعاد نقل
البضاعة وهو يوم وقد اكتشف الطالب لدى تفريغ البضاعة أن
عدد كرتونة قد اتلفت محتوياتها نتيجة سوء تستيف
البضاعة ونتيجة خطأ وإهمال تابعى للمعلن إليه .

وحيث أن التزام الناقل هو التزام بتحقيق غاية هى تسليم البضاعة
كاملة وسليمة إلى مكان الوصول (أي كانت الطريقة المتفق عليها فى
العقد لهذا التسليم) للطعن رقم ٤٨٣٧ لسنة ٦٥ ق جلسة
٢٦/١١/٢٠٠١ وكانت للمادة ٢١٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ٩٩
تقضى بأن تشمل مسئولية الناقل أفعاله وأفعال تابعيه التى تقع منهم

(١) عقد النقل اتفاق يلتزم بمقتضاه الناقل بأن يقوم بوسائله الخاصة بنقل
شخص أو شئ إلى مكان معين مقابل لجرة (مادة ٢٠٨ من قانون التجارة) .

اثناء قيامهم بخدماتهم وكان من حق الطالب عملاً بهذا النص
وينصوص المواد ٢١٤ وما بعدها من ذات القانون أن يطلب تعويض
الأضرار التي حلت به نتيجة تلف جزء كبير من البضاعة .

بناء عليه (١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه
العريضة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
..... الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد
صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بإلزامه بأن يؤدي
للطالب تعويضاً قدره نتيجة إخلاله وخطأ تابعيه على النحو
الوارد بالصحيفة والمستندات ومع إلزامه للمصروفات ومقابل إتعايب
الحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل للمطهر من الكفالة .
ولأجل العلم .

(١) تتقدم كل دعوى ناشئة عن عقد نقل الأشياء بمضى سنة تبدأ من تاريخ
تسليم الشيء إلى المرسل إليه أو إلى الجمرك أو إلى الأمين الذي يعينه القاضي
لاستيداع الشيء (مادة ٢٥٤ من قانون التجارة ٩٩/١٧) .

**صيغة رقم (٢١٩)
دعوى تعويض ضد شركة تأمين
عن حادثة سيارة
(مادة ١٦٣ مدنى)
ومواد ٢٦٣ و ٢٦٤ و ٢٦٥ من قانون التجارة**

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / والمقيم ومحل المختار
مكتب الأستاذ المحامى

أنا للحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى كل من :

(١) السيد / بصفته رئيس مجلس إدارة شركة
التأمين ويعلن بمقر الشركة بجهة متخاطباً
مع

(٢) السيد / المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتأريخ أثناء قيادة المعلن إليه الثانى للسيارة رقم
..... نقل دهم المرحوم زوج الطالبة وأودت
الإصابة بحياته وتعرض المعلن إليه الثانى محضر جنحة رقم
..... لسنة بدائرة قسم حكم فيها بإدانته
ابتدائياً واستئنافياً لثبوت خطئه ، وكانت الطلبة قد أذنت مدنياً
بتعويض مؤقت ٢٠٠١ ج وقضى لها بطلباتها .

وحيث أنه ثبت أن السيارة التى تسببت فى الحادثة مؤمن عليها
لدى الشركة المعلن إليها الأولى وفقاً لأحكام القانون رقم ١٩٥٥/٦٥٢
بشأن التأمين الإجبارى عن المسؤولية الناشئة عن حوادث السيارات ،
وكان مفاد نص للمادتين ١٨ و ١٩ من هذا القانون أن نطاق التأمين من
المسؤولية أصبح يغطى كامل المسؤولية المدنية الناشئة عن فعل المؤمن له
والغير (نقض مدنى رقم ٢٧١ سنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٩ سنة ٢٩

ص ٤٣٧ مجموعة للكتب الفنى لمحكمة النقض) .

ولما كان يحق للطالبة أن توجه طلبها الأصلي بالتعويض النهائي إلى شركة التأمين المعلن إليها الأولى وهى وشائها مع المعلن إليه الثانى الذى تستطيع أن تعود عليه إن أرادت بدعوى الرجوع .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لى يسمع المعلن إليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم بإلزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ تعويضاً عن الأضرار التى أصابته على نحو ما توضح تفصيلاً بصدر الصحيفة مع إلزامه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المظهر من قيد الكفالة .

ولأجل العلم (١) .

(١) ترفع إلى المحكمة الابتدائية (الدائرة المدنية والتجارية) المختصة ذلك لأنه ليس هناك اختصاص نوعى متميز للقضاء التجارى حيث لم يفصل المشرع فى الاختصاص بين القضاة المدنيين والتجاري ولم يسبغ على أيهما صفة الاستقلال عن الآخر .

وإذا كان صالح العمل قد اقتضى تخصيص بعض دوائر المحكمة الابتدائية لنظر القضايا التجارية فإن ذلك لا يعدو أن يكون تنظيمًا إداريًا وتنسيقًا للعمل بين دوائر المحكمة الواحدة وعلى ذلك فمن التجوز فى التعبير إطلاق لفظ الاختصاص على هذا التخصيص الإدارى .

(راجع القضية رقم ١٢٣١ سنة ١٩٦١ تجارى كلى القاهرة جلسة ١٩٦٢/١/٤) رئاسة السيد رئيس المحكمة أحمد فتحى مرسى للمجموعة الرسمية للأحكام والبحوث القانونية لسنة ٦١ للعدد الأول).

صيغة رقم (٢٢٠)
دعوى تعويض ضد ناقل أخل
بعقد النقل البرى
مادتان ٢٠٨ و ٢١٧ من قانون التجارة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / بصفته الممثل القانونى والمدير
المستول لشركة اللتا للأخشاب والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الشركة
بجهة ومكتب الأستاذ المحامى بجهة
انا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى تاريخه
إلى :

السيد / الممثل القانونى لشركة مكة للنقل البرى ويعلن بمقرها
بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ تعقد الطالب بصفته مع المعلن إليه بصفته على نقل
عدد متر مربع من الأخشاب من النائرة الجمركية
بالإسكندرية إلى مقر الشركة بالمعادى الجديدة بالقاهرة وذلك خلال
الفترة من إلى وقد نص البند من العقد الذى
تحرر بين الطرفين على إلزام الشركة الناقلة (المعلن إليه) بتقديم العدد
الذى تطلبه الشركة للطالبة من السيارات لنقل الأخشاب وفى حالة
إخلالها بهذا الالتزام يحق للطالبة إسناد العمل لآخرين تحت مسؤولية
المعلن إليه على أن يلتزم بكافة التعويضات وأهمها فروق الأسعار وحيث
أن الشركة المعلن إليها أخلت بهذا الالتزام الصريح مما اضطر الطالب إلى
إسناد التنفيذ إلى مقاول آخر وتكبد فى سبيل ذلك فروق أسعار قدرها
..... ولم يكتف المعلن إليه بذلك بل أنه توقف عن تنفيذ العقد
نهائياً مما حدا بالطالب إلى إنذاره على يد محضر بتاريخ
محماً إياه كافة المسؤوليات والتعويضات ورغم هذا الإنذار فقد استمر
المعلن إليه على موقفه بشأن عدم تنفيذ العقد .

وحيث أنه يحق للطالب بصفته أن يطلب إلزام المعلن إليه بإناء مبلغ

.....فروق اسعار النقل التى اسندت لآخرين فضلاً عن مبلغ
..... كتعويض عن الأضرار التى حلت بشركة الطالب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت العلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور امام محكمة الابتدائية الدائرة
..... التجارية للكائن مقرها بجهة جلستها العلنية التى
ستنعقد صباح يوم الموافق لى يسمع الحكم بإلزامه
بأن يؤدى للطالب بصفته مبلغ والمصروفات ومقابل الأتعاب
وشمول الحكم بالنفاد مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع
كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢١)
دعوى مطالبة بفرق ثمن بضاعة
لتراخى المشتري فى سداد الثمن
مادة ٩٨ من قانون ٩٩/١٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحل المختار
مكتب الأستاذ للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى حيث إقلمة :

السيد / التاجر بجهة والمقيم
متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ باع الطالب إلى المعلن إليه
بضاعة عبارة عن (تذكر البضاعة ونوعها وعددها ... الخ) .

لقاء ثمن إجمالى قدره دفع المعلن إليه منه مبلغ
..... وأتفق على سداد باقى الثمن فى موعد اقضاء يوم
على أن يقوم المعلن إليه باستلام البضاعة فى هذا التاريخ الذى يسدد فيه
باقى الثمن وحيث أنه قد حل هذا الميعاد ولم يقم المعلن إليه بالسداد
فأنذره الطالب بذلك بإنذار على يد محضر (إعذار) مؤرخ لكنه
لم يمثل الأمر الذى حدا بالطالب إلى استعمال حقه المقرر فى المادة
..... من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ وهو إعادة بيع البضاعة
للغير .

حيث أن البضاعة موضوع التعاقد مع المعلن إليه قد بيعت إلى
التاجر المدعو بسعر السوق بثمن إجمالى أقل من الثمن الذى
كان المعلن إليه قد اشترى به وكان من حق الطالب أن يسترد منه فرق
الثمن إمتثالاً لحكم المادة ٩٨ سالف الإشارة وهو مبلغ

بناء عليه

أنا للحضر سالف الذكر أعلنت إليه بصورة من هذه الصحيفة
وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية (١) الدائرة
..... الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي
ستعقد صباح يوم الموافق لسماعه الحكم
بالإزامه بأن يؤدي للطالب مبلغ على النحو المسطر بصلب
الصحيفة والإزامه المصروفات ومقابل إتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

(١) إذا كان المبلغ المطلوب لقتل من عشرة آلاف جنيه تكون المحكمة المدنية الجزئية
هي المختصة بنظر هذه الدعوى وفقاً للاختصاص القيمي .

صيغة رقم (٢٢٢)
إعذار بفسخ عقد بيع تجارى
مادتان ٩٦ و ٩٧ من قانون ١٧/٩٩

إنه فى يوم.....

كطلب السيد / المقيم ومحله المختار مكتب
الأستاذ المحامى

لنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى حيث إقامة :

لسيد / والمقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ باع الطالب إلى المعلن إليه (١)
أو بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ باع المعلن إليه إلى
الطالب (٢) بضاعة (تذكر نوعها وعددها ومواصفاتها إلخ) واتفق
على دفع نصف الثمن وتأجيل النصف الآخر عند تم تسليم البضاعة
وذلك فى موعد غايته

وحيث انقضى هذا الميعاد ولم يتم للمعلن إليه بتسليم البضاعة (أى
البائع) أو حيث انقضى هذا الميعاد ولم يتم للمعلن إليه بدفع باقى الثمن
(أى للمشتري) وإذا كان يحق للطالب اتخاذ الإجراءات القانونية وفقاً
للمادتين ٩٦ و ٩٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ وقد لزم
إعذاره طبقاً للقانون قبل رفع الدعوى .

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إلى بصورة من هذا الإعذار

(١) إذا كان الإعذار مرسلاً من البائع .

(٢) إذا كان الإعذار مرسلاً من المشتري .

ونبّهت عليه (بسداد باقى الثمن) أو (بتسليم البضاعة) فى مدة غايتها
ثمانية أيام من تاريخه وإلا فإن الطالب سوف يضطر أسفًا لإتخاذ
الإجراءات القانونية مع حفظ حقه فى التعويضات والمصاريف وسائر
حقوقه الأخرى .

ولأجل العلم (١) .

(١) راجع المصيفتين السابقتين .

صيغة رقم (٢٢٣)
دعوى تكملة ثمن المبيع
مادة ١٠٢ من قانون ٩٩/١٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد /التاجر والمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى تاريخه
إلى :

السيد / التاجر والمقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ باع الطالب إلى المعلن إليه
ما هو بضاعة (تذكر مواصفاتها عنداً وكماً ونوعاً) بثمن إجمالى قدره
..... ويعد أن قام الطالب بجرد المخزن تبين أنه سلم المعلن إليه
كمية تزيد على المقدار المتفق عليه وذلك ثابت من دفتر المخزن وقواتير
الإستلام وهذا الفرق فى كمية البضاعة يقدر ثمنه بمبلغ وقد
قام الطالب فى خلال الخمسة عشر يوماً من تاريخ التسليم بإخطار
المعلن إليه بهذه الزيادة وذلك بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم
الوصول وطلب منه تكملة الثمن لو رد البضاعة الزائدة إلا أن المعلن إليه
لم يرد ولم يخطر الطالب بأى شئ .

وحيث أن من حق الطالب وعملاً بالمادة ١٠٢/١ من قانون التجارة
رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ أن يطلب استرداد البضاعة التى تسلمها المعلن إليه
زيادة عما هو متفق عليه .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الدائرة

الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم
..... الموافق لسماعه الحكم بأن يرد للطالب البضاعة
التي تسلمها زيادة عما هو متفق عليه وهي عبارة عن (كما
هو موضح بصلب الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا
كفالة .

ولأجل العلم (١) .

(١) ترفع الدعوى خلال الستين يوماً التالية لتسليم البضاعة ويدخل فيه مدة الـ
١٥ يوم - مدة الإخطار باسترداد الزيادة .

صيغة رقم (٢٢٤)
دعوى بطلب فسخ عقد بيع بالتقسيط
ورد أقساط الثمن
مادة ١٠٩ من قانون ٩٩/١٧ (١)

إنه في يوم

بناء على طلب السيد / التاجر والقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ المحامي

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت في
تاريخه إلى :

السيد / التاجر والمقيم متخاطباً مع

(١) تنص المادة ٤٥ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ في شأن بعض البيوع التجارية على ما يلي : مع عدم الإخلال بعقوبة أشد ينص عليها قانوناً يعاقب كل مخالف لأحكام المواد من ٣٢ إلى ٣٧ ومن ٢٩ إلى ٤٢ بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وجدير بالذكر : أن المواد ٣٢ و ٣٤ و ٣٥ تتكلم عن البيع بالمزاد العلني ، والمادة ٣٦ توجب على من يزاول عمليات البيع بالتقسيط ألا يقل رأس ماله عن ثلاثة آلاف جنيه ، والمادة ٣٧ تنص على أن يتسلم البائع بالتقسيط ٢٠٪ من ثمن البيع نقداً ، والمادة ٣٨ تجهز لوزارة التجارة تعديل شروط التقسيط والمادة ٣٩ توجب أن يكون عقد البيع بالتقسيط محرراً من نسختين أصليتين وموضعا به البيانات المشار إليها بالنص ، والمادة ٤٠ توجب على المشتري أداء الأقساط في مواعييدها وفي محل البائع ما لم يتفق على خلاف ذلك ، والمادة ٤١ توجب على من يزاول عمليات البيع بالتقسيط أن يمسك سجلاً خاصاً وحساباً منظماً ، والمادة ٤٢ تحظر على المشتري أن يتصرف في السلعة موضوع التقسيط بأي نوع من أنواع التصرف بدون إذن البائع .

كما تجدر الإشارة إلى أن قانون التجارة الجديد أورد عقوبة أشد حيث نصت المادة ٢/١٠٧ منه على أن يعاقب المشتري عند مخالفته أحكام الفقرة الأولى (وهي التي تحظر عليه التصرف في الشيء للبيع بالتقسيط بدون إذن كتابي من البائع) بالحبس مدة لا تتجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تتجاوز ٥٠٠ ج -

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع بالتقسيط مؤرخ باع الطالب إلى المعلن إليه سيارة ماركة KIA موديل سنة ٢٠٠٠ بمبلغ ٢٢٠٠٠ ج سدد المعلن إليه منها مبلغ ٦٥٠٠ ج عند التعاقد وتم تقسيط الباقي على سنة بواقع ج للقسط الواحد وفى المواعيد المحددة بالعقد وقد سدد المعلن إليه قسطين فقط ثم امتنع عن سداد باقى الأقساط رغم إخطاره بضرورة السداد فى المواعيد وذلك بموجب إنذار على يد محضر مؤرخ إلا أنه ظل ممتنعاً عن سداد خمسة أقساط حلت مواعيدها .

وحيث أن المادة ١٠٥ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ تنص على أنه إذا لم يدفع المشتري أحد أقساط الثمن المتفق عليه فلا يجوز الحكم بفسخ البيع إذا تبين أنه قام بتنفيذ خمسة وسبعين فى المائة من التزاماته وفى حالة الحكم بفسخ البيع يجب أن يرد البائع الأقساط التى قبضها بعد استئزال ما يعادل لجرة الإنتفاع بالمبيع بالإضافة إلى تعويض عن التلف الذى لحقه بسبب الاستعمال غير العادى .

ولما كان ما سدده للمعلن إليه أقل من ٧٥٪ من التزاماته وهو ما يحق معه للطالب أن يفسخ البيع وأن يسترد السيارة مع استئزال مبلغ بما يوازى نفقات استعمال وإستهلاك السيارة .

- أو بإحدى هاتين العقوبتين ، ويسرى على هذه الجريمة حكم المادة ١٨ مكرراً (١) من قانون الإجراءات الجنائية ، وتأمّر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم الصلح أثناء تنفيذها ولو بعد صيرورة الحكم باتاً . ونرى أنه على الرغم من تشديد العقاب فى قانون التجارة الجديد فإن النص فيه أصح للمتهم لأنه فى القانون ٥٧/١٠٠ لا يجوز التصالح ولا تنقضى به الدعوى الجنائية فى حين أنه وفقاً للنص فى قانون التجارة (٢/١٠٧م) فإن المتهم يستفيد من حكم المادة ١٨ مكرراً التى أضيفت إلى قانون الإجراءات الجنائية بالقانون رقم ١٧٤ لسنة ١٩٩٨ حيث يجوز التصالح وتنقضى الدعوى الجنائية سواء كانت فى مرحلة التحقيق أو متداولة وحتى لو أصبح الحكم نهائياً أو باتاً يجوز وقف تنفيذ العقوبة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت الملن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الدائرة
الكائن مقرها بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم
..... الموافق لسماعه الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ
..... وإلزامه بأن يرد السيارة المبعة للطالب مع استعداد الطالب لأن
يرد إليه قيمة اللقدم والقسطين بعد خصم مبلغ منها
كمقابل للاستعمال غير العادي للسيارة للمبيعة وكذا إلزامه المصروفات
ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢٥)
دعوى عدم نفاذ تصرف أجراه المشتري
بالتقسيط في حق البائع له
مادة ١٠٧ من قانون ٩٩/١٧

إثته في يوم

بناء على طلب السيد / التاجر والمقيم
رحله المختار مكتب الأستاذ المحامي

أنا للحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت في
تاريخه إلى :

١) السيد / التاجر بجهة ويعلن
متخاطباً مع

٢) السيد / المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتي

بموجب عقد بيع بالتقسيط مؤرخ باع الطالب للمعلن إليه
الأول ما هو (يذكر الشيء المبيع) وسدد المعلن إليه ريع
الضمن عند الاستلام وتم تقسيط الباقي على أقساط شهرية بواقع
..... للقسط الواحد .

وبعد سداد سبعة أقساط علم الطالب بأن المعلن إليه الأول تصرف
للمعلن إليه الثاني في الشيء المبيع بأن (باعه مثلاً أو أجره أو وهبه
الخ) للغير دون الحصول على إذن كتابي من الطالب .

ولما كان يحق للطالب عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٧ من
قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ أن يقيم هذه الدعوى بعدم نفاذ
التصرف حيث نصت المادة على أن كل تصرف يجريه المشتري
بالتقسيط (المعلن إليه الأول) لا يكون نافذاً في حق البائع إذا أثبت علم

المتصرف إليه (المعلن إليه الثاني) وقت إجراء التصرف بعدم أداء الثمن
بأكمله .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهما بصورة
من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة الابتدائية
الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي
ستعقد صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم
بعدم نفاذ التصرف الذي إجراءه المعلن إليه الأول إلى المعلن إليه الثاني
بخصوص السلعة (الشيء المبيع) للوضحة بصلب هذه الصحيفة والزام
الأول المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا
كفالة .

مع حفظ حق الطالب في اتخاذ الإجراءات الجنائية ضد المعلن إليه
الأول .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢٦)

دعوى تعويض بسبب غش تجارى

مادتان ١ و ٢ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤١

بقمع التدليس والغش المعدل بالقانون رقم ٤٨/٨٣

والقانون ٤٩/١٥٣ والقانون ١٩٥٥/٥٢٢ والقانون

١٩٦١/٨٠ والقانون ١٠٦/ ١٩٨٠ والقانون ١٩٩٤/٢٨١

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / بصفته رئيس مجلس إدارة
شركة فور/ سى لاستصلاح الأراضى والاستثمار الزراعى والحيوانى
ومقرها ومحل المختار مكتب

أنا للحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى :

السيد / بصفته الممثل القانونى لشركة أعلاف الدلتا
ويعلن بمقرها بجهة متخاطبا مع

وأعلنته بالآتى

بموجب اتفاق مؤرخ اتفق الطالب مع المعلن إليه على أن
يقوم الأخير بتوريد عدد طن من علف الحيوان اللازم
للمواشى والأغنام الموجودة بمزرعة الطالب واتفق على أن يتم توريد
أول حصة ابتداء من تاريخ كما اتفق على مواصفات العلف
والسعر وكيفية السداد وفى المدة من إلى لاحظ
للمهندس الزراعى المشرف على كارة المواشى هو ومساعدوه أن بعض
للماشية أصبحت بطيئة الحركة واضحى نشاطها على غير المألوف
فاستعان الطالب بالطبيب البيطرى الذى انتهى بعد فحص حالات
للماشية والأغنام المصابة إلى أنها أصيبت نتيجة مواد غريبة وضارة كانت
مخلوطة بالعلف وهذه المواد الضارة هى كما أن هذه المواد

تضاف عمداً بقصد الغش في الوزن فيبادر الطالب بإبلاغ الجهات المختصة التي قامت بالتحقيق في هذه الواقعة وأخذ عينات من العلف لتحليلها في معامل مصلحة الطب البيطري .

وحيث أنه يحق للطالب أن يطالب المعلن إليه بتعويض الأضرار التي نتجت عن هذا الغش .

بناء عليه (١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم للوافق لكي يسمع الحكم بإلزامه بأن يؤدي للطالب مبلغ تعويضاً عن الأضرار على النحو المبين بصلب الصحيفة مع إلزامه للمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ .

ولأجل العلم .

(١) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٨ لسنة ١٧ قضائية دستورية بجلسة ٢١ ديسمبر ١٩٩٥ بعدم دستورية نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٦٦ بشأن مراقبة الأغذية وتنظيم تداولها (راجع - فهرس النصوص التشريعية للحكم بعدم دستورتها في عشرين سنة - طبعة ٢٠٠٢ - إعداد أحمد على عرض قاعدة ١٥ ص ٢٧ .

**صيغة رقم (٢٢٧)
دعوى إثبات دين تجارى بموجب
الدفاتر التجارية**

مادة ٧٠ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إته فى يوم

بناء على طلب السيد / للقيم ومحل الاختار
مكتب الأستاذ المحامى

أنا للمحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى :

السيد / للتاجر بجهة مخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

توجد معاملات تجارية بين الطالب والمعلن إليه ونظراً لحلول موعد
إعداد الميزانية السنوية لحل تجارة الطالب وإجراء الجرد فقد تبين وجود
حسابات ثلثة ومدينة بينه وبين المعلن إليه الأول وحين عرض عليه
تفاصيل هذه الحسابات ونتائجها من واقع الدفاتر التجارية المنتظمة
اعترض على بعض البيانات وأنكر بعضها الآخر .

وحيث أن المفروض أن يكون لدى المعلن إليه الدفاتر التجارية
المنتظمة التى أوجبها القانون ، وكانت المادة ٧٠ من قانون التجارة رقم
١٧ لسنة ١٩٩٩ تجيز قبول الدفاتر التجارية للإثبات فى الدعاوى
التجارية فيما بين التجار سواء للقائمة منهم أو عليهم متى كانت متعلقة
بأعمالهم التجارية وكان القيد بها منتظماً ووفقاً للضوابط التى أقرتها
المادة ٧٠ المشار إليها (١) .

(١) مادة (٧٠) (١) تكون البيانات الواردة بالدفتر حجة على صاحبها .. ومع ذلك .. انق .-

وحيث أنه يحق للطالب والحالة هذه أن يطلب إثبات الحساب فيما بينه وبين المعلن إليه على مقتضى ما هو وارد بدفاتره ودفاتر المعلن إليه بشرط أن تكون منتظمة ومطابقة لما لوجبه القانون وهي مسألة يفصل فيها أهل الخبرة .

بناءً عليه

إننا المحضر سالف الذكر قد اعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم الموافق لـكى يسمع الحكم بإثبات حقوق الطالب من واقع دفاتره التجارية المنتظمة والزامه بأن يؤدي للطالب المبالغ التي تسفر عنها نتيجة إجراء الحساب والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ بلا كفالة .

ولأجل العلم .

ب- تكون البيانات الواردة بالدفاتر المطابقة لأحكام القانون حجة لصاحب هذه الدفاتر على خصمه التجاري إلا إذا نقضها الخصم ببيانات واردة بدفاتره المطابقة لأحكام القانون أو أقام الدليل بأى طريق كفر على عدم صحتها .

ج- إذا كانت دفاتر كل من الخصمين مطابقة لأحكام القانون وأسفرت المطابقة بينهما عن تناقض بياناتها وجب على المحكمة أن تطلب دليلاً كفر .

د- إذا اختلفت البيانات الواردة بدفاتر الخصمين وكانت دفاتر أحدهما مطابقة لأحكام القانون ودفاتر الآخر غير مطابقة فالعبرة بما ورد بالدفاتر المطابقة إلا إذا أقام الخصم الدليل على خلاف ما ورد بها ويسرى هذا الحكم إذا قدم أحد الخصمين دفاتر مطابقة ولم يقدم الآخر أية دفاتر .

ونصت المادة ١٧ من قانون الإثبات على أن دفاتر التجار لا تكون حجة على غير التجار غير أن البيانات المثبتة فيها عما ورده التجار تصلح أساساً ليجوز للقاضي أن يوجه اليمين للتممة إلى أى من الطرفين وذلك فيما يجوز إثباته بالبينة . وتكون دفاتر التجار حجة على هؤلاء التجار متى كانت منتظمة .

وفى صيغة الدعوى الرأى فيها فيما بين التجار حيث لا يجوز الاحتجاج بالدفاتر على غير التجار كما رأينا .

الفصل الحادى عشر

دعاوى نقل التكنولوجيا

صيغة رقم (٢٢٨)

دعوى ضد مورد تكنولوجيا بالزامه
بتوريد قطع الغيار والآلات المتفق عليها
مادة ٧٨ من قانون التجارة ١٧/١٩٩٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحل الاختار
مكتب الأستاذ

انا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى :

السيد / بصفته الممثل القانونى لشركة
الألمانية فرع القاهرة ويعلن بمقرها بجهة متخاطبا
مع

وأعلنته بالآتى

بوجب عقد نقل تكنولوجيا مؤرخ اتفق الطالب مع المعلن إليه
بصفته على أن يقوم بتوريد قطع غيار لمصنع الاسفنج المملوك للطالب
بجهة حيث أن جميع آلات المصنع مستوردة من الشركة
الألمانية التى يعتبر المعلن إليه وكيلها الوحيد فى مصر كما اتفق على
المواعيد المحددة لتوريد هذه القطع إلا أن المعلن إليه تراخى فى تنفيذ
التزاماته وهو يعلم أن الطالب لا يعرف شركات أخرى بألمانيا أو غيرها
تقوم بإنتاج نفس نوع الأدوات وقطع الغيار المطلوبة . وحيث أن المادة
٧٨ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ تنص على أن يلتزم المورد

طوال مدة سريان العقد - بأن يقدم للمستورد بناء على طلبه قطع
الغيار التى ينتجها وتحتاجها الآلات أو الأجهزة التى تستغل فى تشغيل
منشآته ، ولذا كان المورد لا ينتج هذه القطع فى منشآته وجب أن يعلم
المستورد بمصادر الحصول عليها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت العلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية
الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها
العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق لكى يسمع
الحكم بإلزامه بأن يورد للطالب قطع الغيار والآلات للتفق عليها بالمقد
للمشار إليه بمصدر هذه الصحيفة مع إلزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب
بدون كفالة .

ومع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

صيغة رقم (٢٢٩)
دعوى تعويض ضد مستورد تكنولوجيا
لإفشائه الأسرار
مادة ٨٣ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه في يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحله المختار مكتب
الأستاذ المحامي

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت في
تاريخه إلى السيد / المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

الطالب هو الممثل القانوني لبيت الخبرة المسمى
والعلن إليه صاحب مصنع وقد احتاج الأخير إلى بعض
المعلومات الفنية اللازمة لإنتاج سلعة وتطوير إنتاج
و..... و..... كما يحتاج إلى بعض الخدمات التكنولوجية
اللازمة لنشاط مصنعه وحيث أن المنشأة التي يمثلها الطالب تمتلك مثل
هذه الخدمات والمعلومات وبالتالي فقد قام الطرفان بعقد جلسات
لدراسة الموضوع حضرها ممثلون من كلا الطرفين وجرى مشاورات
ومناقشات قبل إجراء التعاقد إلا أن الطالب تنامى إليه أن المعلن إليه
يجادل في المقابل للمادى لنقل التكنولوجيا وبالتالي لم تتلاقى إرادة
الطرفين على الاتفاق وانتهت المفاوضات دون تعاقد .

وحيث أنه بعد حوالي ثلاثة أشهر من انتهاء المفاوضات فوجئ
الطالب بأن بعض ممثلي المعلن إليه قاموا بإفشاء أسرار المعلومات
التكنولوجية التي كانت موضع النقاش والمفاوضة وقد ترتب على ذلك
حدوث أضرار بمنشأة الطالب نتيجة هذا الإفشاء .

وحيث إن المادة ١/٨٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ تنص على أن يلتزم المستورد بالمحافظة على سرية التكنولوجيا التي يحصل عليها وعلى سرية التحسينات التي تدخل عليها ويسأل عن تعريض الضرر الذي ينشأ عن إفشاء هذه السرية سواء وقع ذلك في مرحلة التفاوض على إبرام العقد أو بعد ذلك (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بإلزامه بأن يؤدي للطالب بصفته تعويضاً قدره وإلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم .

(١) الفقرة الثانية من المادة تنص على إلزام المورد بالمحافظة على سرية التحسينات التي يدخلها المستورد وينقلها إليه بموجب شرط في العقد ويسأل المورد عن تعويض الضرر الذي ينشأ عن إفشاء هذه السرية .

الفصل الثانى عشر

دعاوى النقل البحرى والجوى والبرى

صيغة رقم (٢٣٠)
دعوى مسئولية ضد ناقل جوى مادة
١٧٤ واتفاقية فارسوفيا
مواد ٢٨٤ و ٢٨٥ و ٢٨٧ تجارة جديد

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / بصفته الممثل القانونى والمدير
المستول لشركة اللبثا للأخشاب والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الشركة
بجهة ومكتب الأستاذ المحامى بجهة

انا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى
تاريخه إلى :

السيد / الممثل القانونى لشركة مكة للنقل البرى
ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ استقل للرحوم مورث الطالبين طائفة
الركاب البوينج ٧٠٧ التابعة للمعلن إليه رحلة رقم من ميناء
..... إلى وإثناء الرحلة سقطت الطائرة فى البحر وتوفى
جميع ركابها بما فى ذلك مورث الطالبين وكان ذلك كما ثبت من
التحقيقات نتيجة خطأ قائد الطائرة وملاحيها وهم جميعاً تابعون
للمعلن إليه ويسأل عن خطئهم مسئولية مفترضة طبقاً للمادة ١٧٤ من
القانون الدنى .

وحيث أن عقد النقل يلتزم فيه الناقل وهو شركة الطيران التى

يمثلها المعلن إليه بتوصيل للمسافر سليماً إلى جهة الوصول حيث إن التزامه هنا هو إلتزم بنتيجة وليس ببخل عناية وهذه الإلتزامات قد وردت أيضاً في نصوص المواد ١٧ و ٢٠ و ٢٢ من اتفاقية فارسوفيا الدولية للطيران المدني المعدلة ببروتوكول لاهاي الذي وافقت عليه مصر بالقانون رقم ٦٤٤ لسنة ١٩٥٥ طبقاً لهذه النصوص يكون الناقل الجوى مسئولاً عن الضرر الذي يقع في حالة وفاة أو إصابة أي راكب إذا كانت الحادثة التي تولد عنها الضرر قد وقعت على متن الطائرة أو أثناء عمليات الصعود أو الهبوط وهذه المسؤولية مبنية على خطأ مفترض في جانب الناقل ولا ترتفع عنه إلا إذا أثبت أنه هو وتابعيه قد اتخذوا كل التدابير اللازمة لتفادي وقوع الضرر أو كان من المستحيل عليهم اتخاذها (الطعن رقم ٩٠٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٦ مجموعة المكتب الفني السنة ١/٢٤ ص ٩٠٧) .

وإذا كان يحق للطالبيين المطالبة بتعويض الأضرار التي أصابتهم نتيجة فقد عائلهم بخطأ تابعي للمعلن إليه .

بذاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بإلزامه بأى يؤدى للطالبيين مبلغ والمصروفات ومقابل الاتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل المطهر من الكفالة (١) .

ولأجل العلم .

(١) من الممكن اختصام شركة التأمين في الدعوى - وغالباً ما تقوم شركة الطيران (المدعى عليها) بإدخالها في الدعوى كما قد تقرر المحكمة بذلك .

صيغة رقم (٢٣١)

تنبيه بالدفع قبل الحجز على السفينة

مادة ٦٧ من قانون التجارة البحرية رقم ٨ لسنة ١٩٩٠

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... يصفته مالك السفينة المسماة
والسجلة بميناء متخاطباً مع

واعلنته بصورة تنفيذية من الحكم الصادر من محكمة
بجلسة في القضية رقم لسنة

أو .. واعلنته بصورة من العقد الرسمي المحرر بمكتب توثيق
..... بتاريخ تحت رقم

وذلك للعمل بما جاء به وتنفيذ مقتضاه . ونبهت عليه بأن يسدد
للطالب في ظرف ٢٤ ساعة (١) من تاريخ استلامه لهذا التنبيه المبالغ
الآتية:

مليم جنيه

..... المبلغ المحكوم به بموجب السند .

..... فوائد المبلغ من الى بواقع

..... الرسوم ومقابل الأتعاب .

(١) لا يجوز توقيع الحجز التنفيذي على السفينة إلا بعد التنبيه على المدين
رسمياً بالدفع ويجوز أن يتم التنبيه والحجز بإجراء واحد - ويسلم التنبيه
لشخص المالك أو في موطنه (مادة ٦٧) .

وتسلم صورة من محضر الحجز لربان السفينة أو من يقوم مقامه وصورة
ثانية للإنارة البحرية بالميناء الذي وقع فيه الحجز لمنع السفينة من -

الجملة فقط وقدره بخلاف ما يستجد وأنزرت في حالة عدم
الدفع فسوف يتخذ الطالب إجراءات الحجر على السفينة الموضحة المعالم
فيما سبق . ولأجل العلم .

- السفر وصورة ثلاثة لكتيب التسجيل بالميناء المذكور وصورة رابعة لفنصل
الدولة التي تحمل السفينة جنسيتها .

صيغة رقم (٢٣٢)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظي
على سفينة

مادة ٥٩ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)
باصدار قانون التجارة البحري

إنه في يوم

السيد/ رئيس محكمة الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم للقيم ومحل المختار

مكتب الأستاذ / للحامي

ضد

(١) السيد/ بصفته مالك السفينة المسماة

والمسجلة بميناء تحت رقم

(٢) السيد/ بصفته ريان السفينة

الموضوع

بموجب سندات دين بحري (٣) يدين الطالب المعروض ضده الأول

بمبلغ قيمة توريد أدوات لازمة لاستغلال السفينة وصيانتها

(١) مادة ٥٩ بحري :

يجوز الحجز التحفظي على السفينة بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة
أو من يقوم مقامه ويجوز الأمر بتوقيع هذا الحجز ولو كانت السفينة متاهية
للسفر .

(٢) تنص المادة ٦٠ من قانون التجارة البحري على أن الحجز التحفظي لا يوقع
على السفينة إلا وفاء لدين بحري وعدلت المادة الديون البحرية التي تنشأ عن
الأسباب الواردة فيها (١٩ سبب - راجع النص) .

(فقرة م من المادة ٦٠) وقد قام الطالب بالتنبيه على المعارض ضده الأول بدفع هذه المبالغ بإنذاره على يد محضر مؤرخ إلا أنه لم يمثل وقد علم الطالب أن السفينة تنأهب للسفر .

ولما كان المعارض ضده الثانى هو للمثل القانونى لمجهز السفينة كما أنه هو المسئول عن قيادتها والخروج بها من الميناء وكان من حق الطالب أن يوقع حجزاً تحفظياً على السفينة وفاءً لمستحقاته وعملاً بنص المادتين ٥٩ و ٦٠ من قانون التجارة البحرى .

ولما كان استعمال الحق فى توقيع الحجز التحفظى على السفينة الفرض منه إيقاف السفينة حتى الحصول على كفالة للوفاء بالدين وهو غير مرتبط بدعوى الوفاء (الطعن رقم ٨٨١٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٦/١١/٢٠٠١) .

بناء عليه

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافطة المستندات المرفقة الأمر بتوقيع الحجز التحفظى على السفينة للوضحة البيان والمعالن بصدر هذا الطلب (١) .

والسلام عليكم ورحمة الله

تحريراً فى

مقدمه

حافطة المستندات

١- سندات الدين .

٢- التنبيه بالسند (الانذار)

٣- أى مستند يفيد حالة الاستعجال والخطر .

(١) يأمر رئيس المحكمة برفع الحجز إذا قدمت كفالة أو ضمان يكفى للوفاء بالدين (مادة ٦٣ بحر) .

صيفة رقم (٣٣٣)
محضر توقيع الحجز على السفينة
مواد من ٦٨ - ٧٠ تجارى بحرى

إنه فى يوم للوافق الساعة

بناء على طلب السيد/ والمقيم ومحل المختار
مكتب الأستاذ / المحامى بجهة

وبناء على الحكم الصادر بجلسة من محكمة
فى القضية رقم لسنة والمذيل بالصيفة التنفيذية
المعلن قانوناً بتاريخ وعلى التوكيل بالتنفيذ المؤرخ
..... وعلى التنبيه بالدفع المؤرخ

انتقلت أنا المحضر بمحكمة
بمساعدة وإرشاد السيد/ ويحضر كل من
و..... الشاهدين الى ميناء حيث ترسو السفينة
المسماة وتخطبت مع

ونبهت عليه بدفع مبلغ للبيان تفصيلاً بورقة التنبيه
بالدفع والموضح فيما يلى :

للمبلغ

الفوائد بواقع

الرسوم ومقابل الأتعاب

رسوم التنفيذ

أية مبالغ أخرى تكون قد استجبت

..... وجملته

وقد اجاب المتخاطب معه بعدم الدفع وعليه أوقعت الحجز على
السفينة المذكورة واسمها والمربوطة بميناء
والمملوكة لـ واسم ريانها والمسجلة بميناء

..... تحت رقم وحمولتها وطولها
وعرضها وهى سفينة ركاب أو سفينة شحن
..... أو سفينة صيد أو سفينة نزهة الخ .
ولها عدد قضاير أو صنادل وبها عدد ٤ بوت وعدد
..... فلوكة وعدد واسلحتها ومهمات
..... تذكر كل هذه الأشياء تفصيلاً طبقاً لنصوص المواد ٦٨
وما بعدها . وقد عينت حارساً عليها ونبته قانوناً .
وتحضر المحضر بما ذكر وتركت لكل من المدين والحارس صورة
متخاطباً مع

توقيع المدين	توقيع الشاهد الأول	توقيع الشاهد الثانى
توقيع الحارس		توقيع المحضر

صيغة رقم (٣٣٤)
اعلان مالك السفينة بمحضر
الحجز وتكليفه بالحضور أمام قاضى البيوع
مادة ٦٩ تجارى بحرى (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

انا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بصورة من محضر الحجز المسطر أعلاه والموقع بتاريخ
..... على السفينة المعروفة باسم والملوكة للسيد/
..... والمسجلة بميناء والمربوطة حالياً بميناء
وكلفته الحضور أمام محكمة التجارية الدائرة
..... أو أمام السيد الأستاذ قاضى البيوع بمحكمة
التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التى ستعقد علناً
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
للموافق لسماعه الحكم ببيع السفينة الموضحة المعالم بمحضر
الحجز المشار اليه وفقاً للأحكام المنصوص عليها بالمواد من ٦٧ وما
بعدها من قانون التجارة البحرى من إلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب.
ولأجل العلم .

(١) يجب ان يشتمل محضر الحجز على التكليف بالحضور أمام قاضى التنفيذ
بالمحكمة التى وقع الحجز فى دائرتها لسماع الحكم بالبيع .

صيغة رقم (٢٣٥)
قائمة شروط بيع سفينة بالمزاد العلني
والمودعة بقلم البيوع
بمحكمة التجارية
(المواد من ٦٧ - ٧٧ تجارى بحرى)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى .

ضد

السيد/ المقيم

انه بموجب :

- ١- الصورة التنفيذية للحكم الصادر بجلسة من
محكمة فى القضية رقم
٢- التنبيه بالدفع المعلن قانوناً بتاريخ
٣- محضر حجز السفينة المؤرخ
٤- محضر إعلان الحجز الى مالك السفينة (لوريانها)
المؤرخ وتكليفه الحضور امام السيد/ قاضى البيوع
بجلسة
٥- الصورة الرسمية من حكم محكمة التجارية فى
القضية رقم بتثبيت الحجز وبيع السفينة .
٦- الأمر الصادر من قاضى البيوع المنتخب من المحكمة الابتدائية
بتحديد جلسات البيع لاستثناء مطلوب الطالب على النحو التالى :

- , أصل الدين
- , الفوائد عن المدة من الى بواقع.
- , المصروفات المحكوم بها .
- , رسم تنفيذ الحكم .
- , قيمة الأتعاب المحكوم بها .
- , مصروفات وأتعاب الاجراءات
- , أية مبالغ أخرى ضرورية وقانونية .
- , الجملة مع ما يستجد .

بيان السفينة

اسم السفينة مسجلة بميناء راسية
 بميناء طولها وعرضها ونوعها
 (ركاب ، شحن ، صيد، نزهة ...) اسم مالك السفينة
 اسم الريان قوة المحرك قطائر
 السفينة صنادل السفينة مهمات السفينة
 أدواتها تسجيلها ذخائرها.....
 اسم الحارس المعين عليها.....

مستندات ملكية السفينة

السفينة مملوكة للمدين بموجب

شروط البيع

أولاً : يحصل البيع بعد جلستين يفصل بينهما سبعة أيام ويقبل
 أكبر عطاء فى الجلسة الأولى بصفة مؤقتة ويتخذ أساساً للمزايدة فى
 الجلسة الثانية التى يقع البيع فيها نهائياً للمزايد الذى قدم أكبر عطاء فى
 الجلستين .

ثانياً : إذا لم يقدم عطاء فى اليوم المعين للبيع وجب ان تحدد

المحكمة ثمناً أساسياً جديداً أقل من الأول بما لا يجاوز الخمس وتعيين اليوم الذى تحصل فيه المزايدة وتتبع إجراءات الاعلان المنصوص عليها فى المادة ٧٠ من القانون ٨ لسنة ١٩٩٠ .

ثالثاً : يجب على الراسى عليه المزااد أن يندفع خمس الثمن فور رسو المزااد عليه على أن يودع باقى الثمن والمصروفات خزانة المحكمة خلال سبعة ايام على الأكثر من تاريخ رسو المزااد وإلا أعيد بيع السفينة على مسئولية .

رابعاً : لا يجوز استئناف حكم مرسى المزااد إلا لعيب فى إجراءات المزايدة أو فى شكل الحكم .

ويكون ميعاد الاستئناف خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم ولا يضاف الى هذا الميعاد ميعاد مسافة .

خامساً : تسرى فيما يتعلق بتوزيع الثمن المتحصل من المزايدة . الأحكام المنصوص عليها فى قانون المرافعات المدنية والتجارية بشأن توزيع حصيلة التنفيذ .

سادساً : فى حالة تعدد الراسى عليهم المزااد يكونون متضامنين ومتكافلين فى دفع الثمن وفى تنفيذ كافة الشروط الواردة بهذه القائمة (١) .

سابعاً : على الراسى عليه المزااد تحمل جميع الرسوم والضرائب المستحقة من يوم رسو المزااد .

ثامناً : يجب على الراسى عليه المزااد أن يتخذ له محلاً مختاراً بدائرة محكمة التنفيذ وإلا يعتبر قلم الكتاب بهذه المحكمة موطناً مختاراً قانوناً .

تاسعاً : كل ما لم يرد بهذه القائمة تسرى عليه احكام المواد من ٦٧ الى ٧٧ من قانون التجارة البحرى الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠

(١) راجع المواد ٤٣٥ - ٤٤٠ مرافعات .

بإصدار قانون التجارة البحري وكذلك المواد من ٤٢٦ - ٤٤٥ من قانون
المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .

الضمن الأساسى وتواريخ الجلسات

ستفتح المزايمة بمشيئة الله بضمن أساسى قدره بخلاف
المصروفات وسيجرى البيع أمام السيد الأستاذ قاضى البيوع
المنتدب بمحكمة الكائن مقرها بجهة وذلك فى
المواعيد الآتية :

المزاد الأول يوم الموافق الساعة.....

المزاد الثانى يوم الموافق الساعة

ولا يعتبر المزاد نهائياً إلا بعد للمزايمة التالية ما لم يأمر السيد
القاضى المنتدب بتأجيل المزاد مرة أخرى أو مرتين .

عن مباشر الاجراءات

صيغة رقم (٢٣٦)
دعوى بطلب تنفيذ عقد إيجار
سفينة عارية وتعويض عن التأخير
مادة ١٥٨ و ١٦١ و ١٦٢ من قانون التجارة البحرى
رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ بصفته الممثل القانونى
لشركة ومقرها والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب
الأستاذ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت
فى تاريخه إلى حيث إقامة :

السيد / المقيم (أو الممثل القانونى) لشركة
..... وموطنها متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن
إليه السفينة المسماة «سفنكس» والبالغ حمولتها الكلية طناً (٧)
بأجرة قدرها وذلك لمدة محددة تبدأ من تاريخ حتى
..... وذلك بالشروط والمواصفات الواردة بمشارطة الإيجار الزمنية
الموقعة من الطرفين والتي تضمنت موعداً لتسليم السفينة ووضعها

(١) منشور فى الجريدة الرسمية العدد ١٨ تابع فى ١٩٩٠/٥/٣ .

(٢) إيجار السفينة عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يضع تحت تصرف المستأجر
سفينة معينة أو جزءاً منها مقابل أجرة وذلك لمدة محددة (التأجير بالندة) أو
للقيام برحلة أو رحلات معينة (التأجير بالرحلة) مادة ١٥٢ تجارى بحرى -
ولا يثبت عقد إيجار السفينة إلا بالكتابة عدا تأجير السفينة التى لا تزيد
حمولتها الكلية عن عشرين طناً .

تحت تصرف الطالب بتاريخ صالحة للملاحة والاستعمال
المتفق عليه وعلى أن يكون التسليم فى ميناء بورسعيد (١) .

وحيث أنه قد حل موعد التسليم دون أن يفى المعلن إليه بالتزامه
وتبين أن السفينة المتعاقدة عليها غير موجودة بالميناء وهو ما ترتب عليه
الإضرار بالطالب ذلك أنه بمجرد تعاقد الطالب مع المعلن إليه على التأجير
ارتبط مع بعض الأشخاص بسندات شحن بضاعة وقام بتشوين جزء
منها مما يعرض استمرار وجودها فى ميناء الشحن لتحمل الطالب
رسوم أرضية وتعرضها للتلف وتعطيل مصالح الشاحنين .

وحيث أنه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - من أن
تأجير السفينة بمشارطة إيجار موقوتة يترتب عليه إنتقال الإدارة
التجارية للمستأجر فيحق له إصدار سندات لصالح الغير ويسأل عندئذ
فى مواجهته باعتباره ناقلاً (الطعن رقم ١٢٢ سنة ٤٢ ق جلسة
١٠/٣/١٩٨٠) منشور فى كتاب قضاء النقض البحرى للمستشار
الدكتور / أحمد حسنى ، القاعدة رقم (٥) صفحة ١٥) ومؤدى ذلك أن
الطالب أصبح متحملاً للمسئولية تجاه الغير عن خطأ لم يرتكبه هو وإنما
تسبب فيه المعلن إليه بتأخيره فى تسليم السفينة المؤجرة فى الموعد
والمكان المحددين بالمشارطة .

ولما كانت المادة ١/١٦٢ من قانون التجارة البحرى تنص على أن
يلتزم للمؤجر بأن يضع السفينة تحت تصرف المستأجر فى الزمان
والمكان المتفق عليه - وكان المعلن إليه قد تقاعس فى تنفيذ التزامه
بالتسليم رغم إنذاره على يد محضر بتاريخ لتسجيل هذا
الإخلال .

وحيث أن الطالب قد وفى التزاماته ومنها سداد الأجرة كما أنه لا
يوجد سبب من الأسباب التى تجيز حق الحبس للمعلن إليه ومن ثم
فإنه يحق للطالب فضلاً عن المطالبة إلزام المعلن إليه بالتسليم أن

(١) نصت المادة ١٦١ من قانون التجارة البحرى على أن إيجار السفينة غير
مجهزة (عارية) عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بوضع السفينة تحت تصرف
المستأجر لمدة محدودة دون تجهيزها بمقن أو بحارة أو بعد تجهيزها تجهيزاً
غير كامل .

يطالبه بتعويض الأضرار الناشئة عن التأخير عملاً بالقواعد العامة في
المستولية .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للعلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد
بمشيئة الله ابتداء من صباح يوم الموافق لكي
يسمع الحكم بصفة مستعجلة بإلزامه بتسليم الطالب السفينة الموضحة
البيان بصلب هذه الصحيفة ومشاركة الإيجار الزمنية المؤرخة
وبالحالة المتفق عليها فيها وتحرير قائمة جرد بكل ما عليها من مواد
ومؤن والأمر بإسخالها الحوض الجاف بميناء بورسعيد للكشف على
بندنها للتحقق من حالتها قبل الاستلام وفي الموضوع إلزامه بأن يؤدي
للطالب مبلغ كتعويض عن الأضرار التي أصابته نتيجة
التأخير في التسليم مع فرض غرامة تهديدية قدرها جنيتها عن
كل يوم تأخير والإذن بتنفيذ الحكم في الشق للمستعجل بمسورته
وشمول الحكم في الشق للموضوعي بالإنفاذ للمجل المطهر من الكفالة
والإزام المعلن إليه المصروفات (١) ومقابل أتعاب المحاماة في الدعوى -
مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى بكل ضرورها .
ولأجل العلم .

(١) تختص المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها مكتب تسجيل السفينة التي
ترفع علم جمهورية مصر العربية بنظر الدعاوى العينية بها ما لم ينص
القانون على غير ذلك (مادة ١٠ تجاري بحري) والقاعدة العامة : أنه في المواد
التجارية يكون الاختصاص لمحكمة للدعي عليها أو المحكمة التي تم الاتفاق ونفذ
كله أو بعضه في دائرتها أو للمحكمة التي يجب تنفيذ الاتفاق في دائرتها (مادة
٥٥ مرافعات) أما الإعلانات التي تتعلق بهجارة السفن التجارية أو بالمعاملين
فيها فتسلم للريان (مادة ٨/١٢ مرافعات) وجدير بالإشارة أنه في حالة رفع
الدعوى إلى محكمة غير مختصة أي كان نوع الاختصاص فإنه يتعين عليها إذا
قضت بعدم اختصاصها أن تأمر بإحالتها إلى المحكمة المختصة عملاً بالمادة
١١٠ مرافعات .

الفصل الثالث عشر

دعوى البنوك

صيغة رقم (٢٣٧)

طلب على عريضة من بنك بالإذن له بفتح

خزانة مستأجرة لأحد العملاء بسبب

وجود أشياء خطيرة بها

مادة ٣١٨ من قانون ٩٩/١٧

السيد / رئيس محكمة

بصفته قاضياً للأمور الوقتية

تحية طيبة وبعد

يتقدم الأستاذ للحامى بصفته وكيلأ عن الممثل القانونى

لبنك بجهة ومحلل المختار الإدارة القانونية بالبنك .

ضد

السيد / المقيم

الموضوع

(١) بتاريخ استأجر المعروض ضده خزانة شخصية
بالبنك ليضع بها ما يفشى عليه من التلف أو الضياع وذلك طبقاً للائحة
وتعليمات للبنك والاتفاق المبرم بين الطرفين .

(٢) بتاريخ اكتشف المسئولون عن حراسة الخزانات أن
الخزانة المستأجرة به أشياء خطيرة (تذكر هذه الأشياء - كأسلحة أو
نخيرة مثلاً حتى لو كان المستأجر لديه رخصة حمل سلاح ونخيرة)
ولما كانت هذه الأشياء مما لا يجوز حفظه فى الخزانات وطبقاً للتعليمات
ولوائح البنك فقد تم إرسال كتاب موصى عليه بعلم الوصول إلى

المعروض ضده للحضور فوراً لسحب هذه الأشياء الخطرة من الخزنة إلا أنه رفض .

٢) وحيث أنه يحق للبنك عملاً بنص المادة ٣١٨/٣ من قانون التجارة أن يستصدر أمراً على عريضة للإنذار للبنك بفتح الخزنة وإفراجها وسحب الأشياء الخطرة منها وذلك بحضور من يعينه القاضي لذلك ويحرر محضر بالواقعة تذكر فيه محتويات الخزنة .

لذا

نرجو التفضل بعد الإطلاع على هذا الطلب وحافطة المستندات المرفقة به الإنذار للبنك بفتح الخزنة والأمر بتعيين من ترويه للحضور مع استعداد البنك لعمل المحضر اللازم وجرى ما في الخزينة طبقاً للقانون والتعليمات .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً في

مقدمه

عن البنك

المستندات المرفقة :

١) صورة عقد تأجير الخزنة .

٢) صورة لائحة تعليمات البنك بشأن تأجير الخزانات.

٣) صورة من الخطاب المسجل المرسل للمستأجر .

٤) صورة من محضر إثبات الحالة الذي اكتشف فيه المسئولون بالبنك وجود الأشياء الخطرة بالخزنة وإلى مستند آخر يكون ذا صلة بالموضوع .

صيغة رقم (٢٣٨)

إعلان بحجز ما للمدين تحت يد بنك

وطلب الإقرار بما فى الذمة

مادتان ٣١٣ و ٣١٨ مرافعات ومادة ٣٢١

من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم

بناد على طلب السيد / المقيم ومحل المختار مكتب الأستاذ

..... الحامى

أنا المحضر بمحكمة إنتقلت فى تاريخه إلى كل

من :

(١) السيد / مدير بنك بصفته ويعلن بمقره بجهة

متخاطباً مع

(٢) السيد / (المدين للطلاب) والمقيم متخاطباً

مع

وأعلنتهما بالآتى

حصل الطالب على حكم نهائى واجب النفاذ ضد المعلن إليه الثانى

فى الدعوى رقم لسنة وأعلن الحكم له بتاريخ

وهو يقضى بإلزامه بأداء مبلغ والمصاريف .

ولما كان يحق للطلاب عملاً بأحكام المادتين ٢١٢ و ٢٢٨ مرافعات

والمادة ٢٢١ من قانون التجارة رقم ١٩٩٩/١٧ أن يحجز تحت يد المعلن

إليه الأول على خزائنه المعلن إليه الثانى وعلى حسابه الجارى رقم

..... للتقرير بما فى ذمة البنك بما يوازى مستحقات الطالب .

بناء عليه

أنا للحضر سالف الذكر إنتقلت وأوقعت الحجز بمقتضى الحكم

رقم المشعول بالنفاذ وذلك تحت يد المعلن إليه الأول على

المبالغ المملوكة للمعلن إليه الثانى والخزانة للوجرة له وذلك وفاء لمبلغ
..... ونبهت على الأول بعدم صرف ما يكون لديهم من أموال
مستحقة للثانى وكلفته التقرير بما فى الذمة خلال خمسة عشر يوماً
من تاريخ الإعلان وذلك بقلم كتاب محكمة وإيداع هذه
المبالغ خزينة المحكمة المذكورة وإلا يكون البنك مسئولاً مسئولية
شخصية (١) .

ولأجل العلم .

(١) يقدم الإنذار من أصل وصورتين مرفقاً به الصورة التنفيذية المعلنة للحكم -
وطبقاً للقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ فى شأن سرية الحسابات بالبنوك يقدم
الإنذار بعد سداد الرسم مرفقاً به الصورة التنفيذية مع طلب غير مدموغ إلى
مكتب المحامى العام بمحكمة الاستئناف المختصة لأن النيابة هى التى تتولى
التنبيه على البنك ثم ترده الأوراق لطالب التنفيذ ومعها خطاب من المحامى العام
بأنه لا مانع من اتخاذ إجراءات حجز ما للمدين لدى البنك وإلزام البنك
بالتقرير بما فى نتمه .

ويمكن بعد ذلك اتخاذ إجراءات حجز التنفيذ على البنك وتحصيل المبلغ
الحكوم به للطالب والبنك والمدين أن يستشكل فى ذلك .

الفصل الرابع عشر دعوى الأوراق التجارية

صيغة رقم (٢٣٩)
دعوى تزوير أصلية على سند لأمر
مادة ٤٦٨ و ٤٦٩ و ٤٧٠ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/ التاجر بجهة والمقيم
..... ومحل المختار

لنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/ رئيس القلم المدني بمحكمة الابتدائية بصفته
ويعلن بمقر وظيفته بسرائر المحكمة بجهة متخاطباً مع
.....

(٣) السيد/ أمين سر الدائرة (٣) التجارية / المدنية بمحكمة
..... الابتدائية بصفته ويعلن بسرائر المحكمة متخاطباً مع (٣)

وأعلنتهم بالآتي

بتاريخ تقدم للمعلن اليه الأول يطلب على عريضة

(١) حامل السند المطعون عليه بالتزوير .

(٢) اختصاص أمين السر سببه أنه هو الموجود تحت يده السند المطعون عليه
بالتزوير وحتى يقوم بضبطه وتحريره .

(٣) تنص للمادة ٤٧٠ من قانون التجارة على أن كافة القواعد المتعلقة بالكمبيالات
تسرى على السند الأمر بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع ماهيته .

للسيد قاضى الأمور الوقتية بمحكمة الابتدائية أرفق به سنداً
 إننياً بمبلغ : نسب صنوره الى الطالب وطلب للمعلن اليه الأول
 فى ختام عريضة الأمر بأداء الدين إلا أن السيد قاضى الأمور الوقتية
 رفض الطلب وأمر بتحديد جلسة وإعلان الطالب فبادر المعلن اليه الأول
 برفع الدعوى لسنة تجارى كلى ضد الطالب
 بالزامة بأداء الدين ويعد تداول القضية ولدى الاطلاع على السند الإننى
 موضوع الدعوى فوجيء الطالب بأنه ليس بخطه كما أن التوقيع الثابت
 على السند ليس توقيع الطالب ، وخشية من الطالب بوصفه تاجراً من
 أن يقوم المعلن اليه الأول أثناء نظر هذه القضية بعمل بروتستو ضد
 الطالب بمقتضى هذا السند للزور وحتى لا يكون هذا السند سيقاً
 مسلطاً على الطالب مما يحق له معه أن يرفع دعوى تزوير أصلية
 للحكم برده ويطلانه عملاً بحكم المادة ٥٩ من قانون الاثبات التى تنص
 على أنه يجوز لمن يخشى الاحتجاج بمحرر مزور أن يختصم من بيده
 ذلك المحرر ومن يفيد منه لسماع الحكم بتزويره ويكون ذلك بدعوى
 أصلية ترفع بالأوضاع المعتادة ، وتراعى للمحكمة فى تحقيق هذه الدعوى
 والحكم فيها القواعد المنصوص عليها فى هذا الفرع والفرع السابق
 عليه ؛ (١) . وحيث أن السند المزور مودع حالياً فى القضية رقم
 لسنة تجارى كلى المتداولة أمام الدائرة
 والتى يتولى المعلن اليه الثالث أمانة سرها وكان من حق الطالب
 أن يختصمه فى مواجهة رئيسه المباشر المعلن اليه الثانى لاتخاذ إجراءات
 تعزيز هذا المحرر وحجبه عن المعلن اليه الأول وعن أن تتناول يد العبث
 ولكى يمنع المعلن اليه الأول من سحبه من ملف القضية .

يناء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن إليهم بصورة من

(١) وهما الفرعان الخاصان بالادعاء بالتزوير مواد من ٤٩ - ٥٩ اثبات وانكار
 الخط أو الامضاء وتحقيق الخطوط مواد ٢٠-٤٨ اثبات .

هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة الابتدائية الدائرة
..... الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستنعقد
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لكى يسمعو الحكم بتزوير السند الانضى المؤرخ
..... المنسوب صدوره الى الطالب والمبين الأوصاف بصدر الصحيفة
مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة ويشمول
الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ الاجراءات الجنائية ضد المعلن اليه
الأول .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٠)
دعوى بطلب أداء دين ثابت بسند لأمر
مادة ٤٦٨ و ٤٧٠ و ٤٧١ من قانون التجارة ١٧/٩٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحلّه
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ ١٢ يناير سنة ١٩٦٢ تقدم الطالب للسيد رئيس محكمة
القاهرة الابتدائية بطلب جاء فيه أنه يدين المعلن اليه بمبلغ ٣٩٦ ج
بمقتضى سند لأمر صادر من المعلن اليه لأمر السيدة/ نبينا محمد
بسيونى ومظهر من الأخير تظهيرا تأمينياً لأمر الطالب ويستحق الأداء
فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٦٠ .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف عن الوفاء بقيمة هذا السند رغم حلول
ميعاد استحقاقه ومطالبته بالوفاء وإعلانه باحتجاج عدم الدفع فى ١٦
مايو سنة ١٩٦١ فقد تقدم الطالب بهذا الطلب ملتمساً صدور أمر أداء
بإلزام المعلن اليه بأن يؤدى له المبلغ المسطر فى السند والفوائد القانونية
بواقع ٥٪ من تاريخ إعلان للمعلن اليه بإحتجاج عدم الدفع وحتى تمام
الوفاء والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الأمر بالنفاذ للمعجل
بلا كفالة .

وفى ١٤/١/١٩٦٢ صدر الأمر برفض الطلب وتحديد جلسة لنظر
الموضوع ولما كان من حق الطالب إستصدار حكم بأداء الدين وكان
التظهير التأمينى يعتبر ناقلاً للملكية فى العلاقة ما بين المظهر إليه

والمدین (محكمة القاهرة الابتدائية فى القضية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٢
تجارى كلى جلسة ١٢/٤/١٩٦٢ - المجموعة الرسمية للأحكام إصدار
المكتب الفنى لمحكمة النقض .

بخاء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور امام محكمة القاهرة الابتدائية الدائرة -
التجارية الكائن مقرها بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله
إعتباراً من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
لسماع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطلاب مبلغ ٢٩٦ ج المبين بالسند المشار
إليه بصدر الصحيفة والفوائد القانونية بواقع ٥ ٪ من تاريخ الإعلان
باحتراج عدم النفع وحتى تمام الوفاء والزامه المصاريف ومقابل الأتعاب
وشمول الحكم بالتنفيذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤١)
دعوى رجوع على ضامن فى كمبيالة
مواد ٣٨٠ و ٣٩٩ و ٤٠٠ و ٤١٨ و ٤١٩ و ٤٢٠
من قانون التجارة رقم ٩٩/١٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا للحضر محكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ سحب السيد/ التاجر بجهة
كمبيالة بمبلغ لصالح الطالب بضمان المعلن اليه .

ولما كان ميعاد السداد قد حلّ دون أن يفى للذكور بقيمة الكمبيالة
وكان من حق الطالب أن يرجع على المعلن اليه بهذه القيمة بوصفه
ضامناً عملاً بحكم المواد ٣٩٩ وما بعدها من قانون التجارة .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الكائن
مقرها بجهة بجلستها التى ستعقد علناً بمشيئة اللّهُ ابتداء
من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ قيمة
الكمبيالة للوضحة الوصف والبيان بصدر هذه الصحيفة والزامه
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل المطهر
من الكفالة .

صيغة رقم (٢٤٢)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز
التحفظى بناء على كمبيالة
مادتان ٣٨٠ و ٣٩٠ من قانون التجارة

السيد/ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه المقيم ومحلله المختار مكتب

الأستاذ/

ضد

السيد/ التاجر والمقيم

للموضوع

بتاريخ سحب المعروض ضده كمبيالة لصالح الطالب
بمبلغ وهى مقبولة الدفع وعليها صيغة القبول .

وحين حلّ ميعاد استحقاقها ماطل المعروض ضده فى سداد قيمتها
فقام الطالب باتخاذ اجراءات البروتستو عملاً بأحكام القانون .

وحيث أنه رغم ذلك يحق للطالب تأسيساً على حكم المادتين ٣٨٠
و ٣٩٠ من قانون التجارة أن يطلب الحجز التحفظى على منقولات
المعروض ضده كما أن هذا الحق ثابت للطالب بصريح نص المادة
١/٣١٦ مرافعات التى تجيز للدائن أن يوقع الحجز التحفظى على
منقولات مدينه فى حالة ما إذا كان حاملاً لكمبيالة أو سند تحت الإنز
وكان المدين تاجراً له حق التوقيع على الكمبيالة أو السند يلزمه بالوفاء
بحسب قانون التجارة .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافطة المستندات المرفقة ومواد القانون إصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظي على منقولات المعروض ضده والموجودة بمحله الكائن بالعنوان الموضح يصدرُ الطلب .
والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمه

توقيع الطالب أو وكيله

تحريراً في

صيغة رقم (٢٤٣)
جثة شيك لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب
مواد ٤٧٣ و ٤٧٤ و ٥٣٣ و ٥٣٤ من قانون التجارة
رقم ١٧/١٩٩٩ (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد (٢) / التاجر بجهة
والمقيم ومحل المختار

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/ وكيل نيابة الجزئية بصفتي ويعلم بسراى
النيابة بمحكمة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ أصدر المعلن اليه الأول شيكاً للطالب بمبلغ
..... مسحوباً على بنك فرع
وحيث أن الطالب قدم الشيك للبنك فتبين :
أنه لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب .

(١) م ٣٢٧ ع - يحكم بهذه العقوبات (عقوبات النصب المنصوص عليها بالمادة ٣٢٦ ع) على كل من أعطى بمسوء نية شيكاً لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب لو كان الرصيد أقل من قيمة الشيك أو سحب بعد إعطاء الشيك كل الرصيد أو بعضه بحيث يصبح الباقي لا يفي بقيمة الشيك أو أمر المسحوب عليه البنك بعدم الدفع ؛ . وقد أدرجت أحكام العقاب على الشيك فى قانون التجارة الجديد وبالتالى تظل أحكام قانون العقوبات هى النافذة .

(٢) ليس يلزم أن يذكر المدعى أنه دائن بقيمة الشيك لأن الشيك بطبيعته أداة وفاء لحماية التعامل بالدرجة الأولى فيتمتعين صرفه حتى ولو كانت هناك مخالصة مستقلة عن ذات الشيك وتلك مسألة موضوعية فيجوز للمحكمة الجنائية أن تقضى بالبراءة حسبما يتضح لها من المستندات المطروحة .

أو ... إن الرصيد الموجود بالبنك لا يغطي قيمة الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول قد سحب رصيده بعد اعطاء الطالب الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أصدر أمراً للبنك بعدم صرف الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أخطر البنك المسحوب عليه الشيك بأرجاء صرفه .

أو ... أن المعلن اليه الأول له رصيد يغطي قيمة الشيك إلا أنه عمد الى تغيير توقيع المعتمد لدى البنك وترتب على ذلك رفض البنك صرفه (١) .

وحيث أن الطالب أضر من الجريمة ويحق له الادعاء مدنياً بحكم المادة ٢٥١ إجراءات وقد اختصم المعلن اليه الثاني لمباشرة الدعوى الجنائية وتوجيه الاتهام والمطالبة بإنزال مواد العقاب المقررة قانوناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الأول الحضور أمام محكمة جنح (٢)

(١) جرائم الشيك يتطلب دائماً أن يتوافر في الشيك عناصره كورقة تجارية بأن يكون له تاريخ واحد ، وإلا فقد مقرراته كإداة وفاء تجرى مجرى النقود وتحول الى أداة لثتمان (كميالة أو سند إذني) فيتعين أن يكون تاريخ السحب هو نفسه تاريخ الوفاء بمعنى أن يكون مستحق الأداء بمجرد الاطلاع عليه بغض النظر عن وقت تحريره .

ويتحقق القصد الجنائي بعلم الجاني وقت إصدار الشيك أنه لا يقابله رصيد كاف وقائم وقابل للسحب ويستوى انعدام الرصيد مع عدم كفايته أو الأمر بعدم صرفه . ولا يعتبر من ظهر الشيك مرتكباً للجريمة إلا إذا كان يعلم بأنه لا يقابله رصيد لأن التظهير يظهر الورقة التجارية من الدفع .

راجع في تفاصيل ذلك مؤلفنا الجنتة المباشرة طبعة ٢٠٠٢ ص ٢٤١ و ٢٤٢ .

(٢) الاختصاص المحلي يكون لمحكمة الجنت الواقعة في دائرتها محل إقامة المتهم أو مكان وقوع الجريمة أو مكان ضبط المتهم . (مادة ٢١٧ من قانون الإجراءات الجنائية) ، والاختصاص المحلي في المواد الجنائية من النظام العام .

الكائن مقرها بجهة بجلستها التي سوف تنعقد علناً بمشيئة الله
ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
..... لكى يسمع الحكم بطلبات المعلن اليه الثانى عقابه بالمادة ٣٣٧
عقوبات والزامه بأن يؤدى للطلاب مبلغ ٢٠٠١ ج على سبيل التعويض
المؤقت والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ.

لأنه بتاريخ بدائرة قسم أصدر الشيك المبيّن
الوصف والمعلم بصدر الصحيفة والذي تبين أنه لا يقابله رصيد قائم
وقابل للسحب (أو والذي تبين أن الرصيد ... الخ . وذلك
حسب الوصف والقيّد للمبيّن بصدر الصحيفة) .

ولأجل العلم (١) .

(١) طبقاً للتعديل الذى طرأ على قانون الإجراءات الجنائية بالقانون رقم ١٧٤
لسنة ١٩٩٨ فإنه يجوز التصالح فى جريمة الشيك - راجع مؤلفنا الجنبه
المباشرة طبعة ٢٠٠٢ المبدلة والمزينة والمنقحة - دار المطبوعات الجامعية
بالشاطبي إسكندرية

فهرس الجزء الثانى

٣	تبويب الجزء الثانى
٥	الفصل الأول : صيغ دعاوى الإجراءات للوضوعية
٥	صيفة رقم (٥٣) : دعوى إخلاء لعدم سند الأجرة
	صيفة رقم (٥٤) : دعوى إخلاء ضد مستأجر لم يسدد
٧	أجرة للمياه
	صيفة رقم (٥٥) : دعوى إخلاء لاستعمال العين بطريقة
٩	ضارة بالصحة
	صيفة رقم (٥٦) : دعوى إخلاء لثبوت إنبارة العين المؤجرة
١١	للعب الميسر
	صيفة رقم (٥٧) : دعوى إخلاء بسبب إضافة غرفة جديدة
١٣	للعين المؤجرة دون إذن المالك
١٤	صيفة رقم (٥٨) : دعوى بطلب إنعدام حكم صادر بالإخلاء
١٦	صيفة رقم (٥٩) : دعوى بطلب تفسير حكم إخلاء
	صيفة رقم (٦٠) : دعوى إخلاء مستأجر للتنازل بدون إذن
١٧	المالك وإخلاء للتنازل له للغصب
	صيفة رقم (٦١) : دعوى إخلاء من الراسى عليه المزداد ضد
	مستأجرى عقار يعقود ثابتة التاريخ
١٩	بعد حكم مرسى للزاد
	صيفة رقم (٦٢) : دعوى إخلاء من عين تصرر عقدها فى
٢١	ظل القانون ٩٦/٤
	صيفة رقم (٦٣) : دعوى إخلاء وحدة غير سكنية لعدم
٢٤	سند الأجرة
	صيفة رقم (٦٤) : دعوى بطلب ثبوت علاقة إيجارية استناداً
	إلى إيصال أجرة ثابت فيه إستلامها
٢٦	مناولة

- ٢٩ صيغة رقم (٦٥) : دعوى من مستفيد بحق الامتداد القانونى لعقد الإيجار بطلب تحرير عقد باسمه
- ٣١ صيغة رقم (٦٦) : دعوى بطلب تحرير عقد إيجار ومنع التعرض فى الانتفاع
- ٣٤ صيغة رقم (٦٧) : دعوى صورية عقد إيجار مفروش وتخفيض أجرة ورد الفروق
- ٣٧ صيغة رقم (٦٨) : دعوى من مستأجر بطلب إنقاص الأجرة بسبب نقص الانتفاع نقصاً كبيراً
- ٣٩ صيغة رقم (٦٩) : دعوى من مؤجر بطلب فسخ عقد إيجار لترك العين
- ٤٥ صيغة رقم (٧٠) : دعوى من مالك إلى مستأجر وحدة غير سكنية بالإخلاء لعدم سداد الأجرة
- ٤٧ صيغة رقم (٧١) : دعوى تعويض ضد مالك لتعمده تعطيل المصعد نهائياً مع طلب مستعجل بفرض الحراسة
- ٤٩ صيغة رقم (٧٢) : دعوى إثبات حالة وتعويض عن الإخلال بعقد إيجار تمويلي
- ٥١ صيغة رقم (٧٣) : دعوى ضد مؤجر بطلب صحة إقرار ثابت بمحرر عرفي
- ٥٢ صيغة رقم (٧٤) : دعوى من مؤجر ضد مستأجر بطلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه والتعويض
- ٥٤ صيغة رقم (٧٥) : دعوى إلزام بإزالة منشآت مخالفة أقيمت بدون ترخيص على المرافق المشتركة للعقار
- صيغة رقم (٧٦) : دعوى بطلب إلزام مالك العقار بإعادة بناء ما تهدم بنفقات على حسابه وإحتياطياً الآن للطالب بالبناء والتأجير

- ٥٧ للغير وخصم ما أنفقه من الأجرة
 صيغة رقم (٧٧) : دعوى من مالك بالوقت ضد قرية
 ٥٩ سياحية بطلب فسخ العقد والتعويض
 صيغة رقم (٧٨) : دعوى براءة ذمة من التزامات ناشئة عن
 ٦١ وعد بالإيجار
 صيغة رقم (٧٩) : دعوى من مأمور اتحاد ملاك ضد مالك
 عضو في الاتحاد بطلب تعويض وإعادة
 ٦٢ الحال إلى ما كانت عليه
 صيغة رقم (٨٠) : دعوى تزوير أصلية على عقد إيجار
 ٦٧ صيغة رقم (٨١) : دعوى بطلان عقد إيجار وعدم الاعتداد
 ٦٨ بتصرف مخالف للقانون
 صيغة رقم (٨٢) : طلب عارض في دعوى إخلاء متداولة
 ٧٦ لإنهاء العقد
 صيغة رقم (٨٣) : إعلان طلب تدخل هجومي في دعوى
 ٧٨ إيجارية متداولة
 صيغة رقم (٨٤) : إعلان بإخخال خصم جديد في دعوى
 إيجارية متداولة بناء على تصريح
 ٨٠ للحكمة
 صيغة رقم (٨٥) : إعلان بطلب عارض من المدعى في دعوى
 ٨٢ إخلاء
 صيغة رقم (٨٦) : إعلان بطلب عارض من المدعى عليه في
 ٨٤ دعوى إخلاء للمقصب
 صيغة رقم (٨٧) : إعلان بطلب عارض في دعوى تنكيس
 ٨٥ عقار
 صيغة رقم (٨٨) : إعلان بتعجيل دعوى إيجارية بعد وقفها
 ٨٦ جزائياً
 صيغة رقم (٨٩) : النظام النموذجي لاتحاد ملاك العقارات
 ١٠٠ الفصل الثاني : صيغ دعاوى الإيجارات للمستعجلة
 ١٠٠ صيغة رقم (٩٠) : دعوى طرد مستعجلة لعدم سداد الأجرة

- ١٠٢ صيغة رقم (٩١) : دعوى طرد لعدم سداد اجرة اتفاقية
- صيغة رقم (٩٢) : دعوى طرد لعدم سداد فرق الأجرة
- ١٠٤ المترتب على قرار لجنة تحديد الإيجارات
- صيغة رقم (٩٣) : دعوى مستعجلة من حارس قضائي بطرد مستأجر للتأخير في سداد
- ١٠٦ الأجرة
- ١٠٨ صيغة رقم (٩٤) : دعوى طرد للغصب
- صيغة رقم (٩٥) : دعوى طرد عامل من مسكن شركة بعد
- ١١٠ إنتهاء عقد العمل
- صيغة رقم (٩٦) : دعوى طرد شخص كان يقيم بالعين
- ١١٢ على سبيل الضيافة
- ١١٣ صيغة رقم (٩٧) : دعوى طرد بسبب الهلاك الكلي للعين
- صيغة رقم (٩٨) : دعوى طرد من العين المفروشة بعد
- ١١٥ إنتهاء العقد
- صيغة رقم (٩٩) : دعوى من مؤجر بطلب توزيع أعباء
- ١١٧ الترميم والصيانة
- صيغة رقم (١٠٠) : دعوى ضد مؤجر بطلب إثبات حالة
- ١١٩ شقة
- ١٢١ صيغة رقم (١٠١) : دعوى من مالك بطلب إثبات حالة عقار
- صيغة رقم (١٠٢) : دعوى من مستأجر بطلب تسليم عين
- ١٢٣ مؤجرة وملحقاتها
- ١٢٥ صيغة رقم (١٠٣) : دعوى تمكين وتسليم عين
- صيغة رقم (١٠٤) : دعوى تمكين مستأجر من تنفيذ قرار
- ١٢٦ التنظيم
- صيغة رقم (١٠٥) : دعوى بتمكين المؤجر من إضافة وحدات
- ١٢٨ سكنية بملكه
- صيغة رقم (١٠٦) : دعوى إستكمال للمستأجر الأعمال
- ١٣٠ المناقصة خصماً من الأجرة
- صيغة رقم (١٠٧) : دعوى بطلب الإذن بإجراء ترميمات في

- ١٣٢ العين المؤجرة على حساب المؤجر
صيفة رقم (١٠٨) : دعوى بالإذن للمستأجر بإعادة الحق أو
الميزة على حساب المؤجر خصماً من
- ١٣٤ الأجرة
صيفة رقم (١٠٩) : دعوى بطلب الإذن للمستأجر بعمل
الخزانات وتركيب لطلمبات خصماً من
- ١٣٦ مستحقات المالك لديه
صيفة رقم (١١٠) : دعوى بالسماح لمالك الأرض المحبوسة
عن الطريق العام بالمرور المؤقت فى
- ١٣٨ أرض الغير
صيفة رقم (١١١) : دعوى بإزالة مطل مخالف
- ١٤٠
صيفة رقم (١١٢) : دعوى وقف أعمال جديدة
- ١٤١
صيفة رقم (١١٢) : دعوى إسترداد حيازة مستعجلة
- ١٤٣
صيفة رقم (١١٤) : دعوى بطلب إنخال الكهرباء إلى عين
- ١٤٤
صيفة رقم (١١٥) : دعوى عدم اعتداد بقرار النيابة العامة
- ١٤٦ فى منازعة حيازة
صيفة رقم (١١٦) : دعوى بطلب محو تأشيرات مترتبة
- ١٤٨ على دعوى إيجارية كيدية
صيفة رقم (١١٧) : دعوى بطلب محو التسجيل لعريضة
- ١٥٠ دعوى إيجارية مشهورة
- ١٥٢ صيفة رقم (١١٨) : إشكال من الغير فى حكم إخلاء عين
- ١٥٤ الفصل الثالث : صيغ دعاوى الإيجارات الزراعية
صيفة رقم (١١٩) : دعوى من مالك أرض زراعية ضد
مستأجر بطلب بطلان عقد الإيجار لما
- ١٥٤ ثبت من أنه لا يقوم بزراعتها بنفسه
صيفة رقم (١٢٠) : دعوى طرد مستأجر من أرض زراعية
- ١٥٧ لتأجيرها من الباطن
صيفة رقم (١٢١) : دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
- ١٦٠ للتنازل عن الإيجار

- صيفة رقم (١٢٢) : دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
١٦٢ للتأخير فى سداد الأجرة
- صيفة رقم (١٢٣) : دعوى طرد مستأجر أرض زراعية
١٦٤ أجراها من الباطن
- صيفة رقم (١٢٤) : دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
لتكرار تأخره فى الوفاء بالأجرة
١٦٦ المستحقة عليه
- صيفة رقم (١٢٥) : دعوى ضد مستأجر أرض زراعية
بإخلائه منها للإخلال بالتزام جوهرى
١٦٨ يقضى به العقد
- صيفة رقم (١٢٦) : دعوى مستعجلة بطرد مستأجر من
أرض مرخص فى زراعتها زراعة واحدة
فى السنة
١٧٠
- صيفة رقم (١٢٧) : إنذار من مالك أرض زراعية إلى
مستأجرها بسداد الأجرة
١٧٢
- صيفة رقم (١٢٨) : دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
تحدثت فيها فترة دفع الأجرة بدورة
١٧٤ زراعية
- صيفة رقم (١٢٩) : دعوى إخلاء مستأجر من أرض بور
١٧٦
- صيفة رقم (١٣٠) : دعوى من مؤجر أرض زراعية بإلزام
المستأجر بتطهير وصيانة المساقى
والمراوى والمصارف الفرعية
١٧٨
- صيفة رقم (١٣١) : دعوى حساب ضد مستأجر أرض
زراعية بنظام المزارعة
١٨٠
- صيفة رقم (١٣٢) : دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بطلب
إلزامه بأجور الري بالآلات الميكانيكية
١٨٢
- صيفة رقم (١٣٣) : دعوى ضد مستأجر أرض زراعية
بطلب إلزامه بسداد نفقات صيانة
المساقى والمراوى الفرعية الواقعة فى

- الأرض المؤجرة
١٨٤ صيغة رقم (١٣٤) : دعوى من مستأجر أرض زراعية بإلزام المؤجر بتسليمه الأطنان المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها للزراعة
- ١٨٦ صيغة رقم (١٣٥) : دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب فسخ عقد الإيجار والتعويض لكونها غير صالحة للانتفاع
- ١٨٨ صيغة رقم (١٣٦) : دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب تحديد ميعاد تسليم ملحقات الأرض
- ١٩٠ المؤجرة
صيغة رقم (١٣٧) : دعوى من مستأجر أرض زراعية بإلزام المؤجر بنزع الأبار ومصارف المياه من الأرض المؤجرة
- ١٩٢ صيغة رقم (١٣٨) : دعوى عدم اعتداد بحجز إبارى موقع على نصيب المستأجر في محصول أرض زراعية
- ١٩٤ صيغة رقم (١٣٩) : دعوى من مؤجر ضد مستأجر أرض زراعية بعرض مبلغ يعادل أربعين مثل الضريبة العقارية للفدان ولدة خمس سنوات مقابل إخلاء الأرض
- ١٩٦ صيغة رقم (١٤٠) : دعوى بطلب إثبات علاقة إيجارية زراعية
- ١٩٨ صيغة رقم (١٤١) : دعوى مطالبة من مؤجر ضد جمعية تعاونية زراعية عهد إليها بإدارة أرض زراعية
- ٢٠٠ صيغة رقم (١٤٢) : دعوى براءة ذمة مستأجر أرض زراعية
- ٢٠٢ صيغة رقم (١٤٣) : دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب

- ٢٠٣ تفسير حكم فسخ أو إخلاء
صيغة رقم (١٤٤) : دعوى عدم تعرض من مستأجر أرض
٢٠٥ زراعية
صيغة رقم (١٤٥) : دعوى من حائز أرض زراعية باسترداد
٢٠٧ أشياء وأدوات محجوزة
صيغة رقم (١٤٦) : إشكال فى حجز إدارى موقع من
جمعية تعاونية زراعية وفاء لدى أجرة
٢٠٩ على المستأجر
صيغة رقم (١٤٧) : تظلم من قرار صادر من الهيئة العامة
للإصلاح الزراعى بالإستيلاء على أرض
٢١١ زراعية
صيغة رقم (١٤٨) : دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب
إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من
٢١٣ للنفقة
صيغة رقم (١٤٩) : إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إخلاء
٢١٥ أرض زراعية
صيغة رقم (١٥٠) : إشكال من مستأجر أرض زراعية فى
٢١٧ تنفيذ حكم إخلاء أرض زراعية
صيغة رقم (١٥١) : إشكال فى بيع أدوات زراعية محجوز
٢١٩ عليها إدارياً
٢٢٢ الفصل الرابع : صيغ الإعلانات
صيغة رقم (١٥٢) : إعلان بتصحيح شكل دعوى إثبات
٢٢٢ علاقة إيجارية
صيغة رقم (١٥٣) : إعلان بتعجيل دعوى إيجارية حكم
٢٢٤ بشطبها
صيغة رقم (١٥٤) : إعلان بتوجيه يمين حاسمة فى دعوى
٢٢٥ إيجارية
صيغة رقم (١٥٥) : إعلان بعقد صلح فى دعوى صحة
٢٢٧ ونفاذ بيع شقة سكنية

٢٢٩	صيفة رقم (١٥٦) : تقرير فى قلم كتاب للحكمة بالإدعاء بالتزوير فى دعوى إيجارية
٢٣٠	صيفة رقم (١٥٧) : إعلان شواهد التزوير فى دعوى إيجارية
٢٣٢	صيفة رقم (١٥٨) : إعلان بإعادة الدعوى للمرافعة فى قضية إيجارية
٢٣٣	صيفة رقم (١٥٩) : إعلان بإيداع الخبير تقريره فى دعوى إيجارية
٢٣٤	صيفة رقم (١٦٠) : إعلان بحكم إستجواب فى دعوى إيجارية
٢٣٥	صيفة رقم (١٦١) : طلب إلى الوحدة المحلية لقيد اتحاد ملاك واختيار مأمور للإتحاد
٢٣٦	صيفة رقم (١٦٢) : إنذار من مستأجر بعرض أجرة ومحضر إيداع
٢٣٨	صيفة رقم (١٦٣) : إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض أجرة
٢٤٠	صيفة رقم (١٦٤) : إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض محصول فى إيجار بالمزراعة
٢٤٢	صيفة رقم (١٦٥) : إنذار بالعزم على صرف مبلغ محجوز عليه تحت يد بنك
٢٤٣	صيفة رقم (١٦٦) : إنذار بالرجوع عن العرض وإسترداد المبلغ المودع
٢٤٤	صيفة رقم (١٦٧) : إنذار من مؤجر إلى مستأجر بسداد الأجرة (إعذار)
٢٤٥	صيفة رقم (١٦٨) : إنذار إلى مستأجر غاصب على محله المختار رداً على إنذاره باستلام الأجرة
٢٤٧	صيفة رقم (١٦٩) : إنذار على يد محضر من مؤجر إلى مستأجر أرض زراعية بطلب سداد الأجرة

٢٤٩	صيفة رقم (١٧٠) : إنذار إلى مؤجرين بتحديد المالك الظاهر والممثل القانوني للمؤجرين
٢٥٠	صيفة رقم (١٧١) : إنذار لشركة قطاع عام مالكة لعقار لاتخاذ إجراءات الصيانة الضرورية
٢٥٢	صيفة رقم (١٧٢) : إنذار بإعانة شقة كانت قد سلّمت للانتفاع بها على سبيل التسامح
٢٥٤	صيفة رقم (١٧٣) : إنذار على يد محضر بطلب إزالة مباني مخالفة
٢٥٦	صيفة رقم (١٧٤) : إنذار بتسليم عين مؤجرة بالجندك
٢٥٨	الفصل الخامس : صيغ دعوى وإجراءات الإفلاس
٢٥٨	صيفة رقم (١٧٥) : دعوى شهر إفلاس تاجر
٢٦٢	صيفة رقم (١٧٦) : بروتستو عدم دفع
٢٦٤	صيفة رقم (١٧٧) : دعوى شطب بروتستو
٢٦٦	صيفة رقم (١٧٨) : دعوى شهر إفلاس شركة تجارية
٢٦٩	صيفة رقم (١٧٩) : طلب من تاجر مدين لاشهار إفلاسه
٢٧٠	صيفة رقم (١٨٠) : دعوى شهر إفلاس شركة اجنبية تعمل بمصر
٢٧٣	صيفة رقم (١٨١) : معارضة من المدين في حكم غيابي بإفلاسه
٢٧٥	صيفة رقم (١٨٢) : طلب إستبدال أمين التفليسة
٢٧٦	صيفة رقم (١٨٣) : دعوى بطلب إثبات صورية تصرفات أجراها المفلس في فترة الريبة
٢٧٨	صيفة رقم (١٨٤) : عقد صلح واقى من الإفلاس
٢٨١	صيفة رقم (١٨٥) : دعوى من دائن ضد أمين التفليسة بطلب قبوله دائناً في التفليسة
٢٨٢	صيفة رقم (١٨٦) : طعن في قرار صادر من قاضى التفليسة
٢٨٥	صيفة رقم (١٨٧) : طلب إلى قاضى التفليسة بتقرير إعانة للمفلس

- صيفة رقم (١٨٨) : دعوى من عامل كان يعمل لدى رب
٢٨٦ عمل اقلس
- صيفة رقم (١٨٩) : إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إفلاس
٢٨٨
- صيفة رقم (١٩٠) : دعوى إعتراض على قفل أعمال
٢٩٠ التقليسة
- صيفة رقم (١٩١) : معارضة فى صلح قضائي مع مفلس
٢٩٢
- صيفة رقم (١٩٢) : طلب من مفلس برد اعتباره
٢٩٥
- الفصل السادس : صيغ دعاوى الشركات التجارية
٢٩٧
- صيفة رقم (١٩٣) : دعوى تصفية شركة تجارية
٢٩٧
- صيفة رقم (١٩٤) : دعوى حساب من شريك فى شركة
٣٠٠ تضامن
- صيفة رقم (١٩٥) : دعوى من شريك متضامن بطلب إثبات
٣٠٢ حقه فى الإنفراد بالإدارة
- صيفة رقم (١٩٦) : دعوى من شريك محاص بطلب إثبات
٣٠٥ شركة محاصة وأرباحه فيها
- صيفة رقم (١٩٧) : دعوى من شريك مساهم لإطلاعه على
٣٠٨ دفاتر الشركة وإثبات الحالة
- صيفة رقم (١٩٨) : دعوى فصل شريك من شركة تضامن
٣١٠
- صيفة رقم (١٩٩) : دعوى بطلب إثبات شركة واقع
٣١٢
- صيفة رقم (٢٠٠) : دعوى حراسة على شركة توصية
٣١٥ بسيطة
- صيفة رقم (٢٠١) : طلب على عريضة بتوقيع الحجز
٣١٧ التحفظى على نصيب شريك متضامن
- الفصل السابع : دعاوى وطعون الضرائب
٣١٩
- صيفة رقم (٢٠٢) : طعن بالاستئناف على حكم ابتدائى
بتقدير ضريبة أرباح على شركة
٣١٩ أشخاص
- صيفة رقم (٢٠٣) : طعن بالاستئناف على حكم ضريبى
٣٢٢
- صيفة رقم (٢٠٤) : دعوى بطلب إهدار التقدير الجزائى

	لمصلحة لضرائب حالة وجود دفاتر
٣٣١	منتظمة
	صيفة رقم (٢٠٥) : صيفة نموذج اللجنة الداخلية (١٨)
٣٣٣	ضرائب
٣٣٥	صيفة رقم (٢٠٦) : طعن ضريبي امام المحكمة الابتدائية
٣٣٧	الفصل الثامن : الأعمال التجارية والتاجر والسجل التجارى
٣٣٧	صيفة رقم (٢٠٧) : دعوى براءة ذمة من دين تجارى
	صيفة رقم (٢٠٨) : دعوى فسخ عقد بيع محل تجارى
٣٣٩	مرفوعة من البائع
٣٤١	صيفة رقم (٢٠٩) : دعوى تثبيت ملكية محل تجارى
	صيفة رقم (٢١٠) : دعوى بإلزام مكتب السجل التجارى
٣٤٣	بإعطاء مستخرج من صفحة القيد
	صيفة رقم (٢١١) : دعوى بطلب شطب إسم تجارى من
٣٤٥	السجل التجارى
	الفصل التاسع : دعاوى الملكية الصناعية طبقاً للقانون
٣٤٨	٢٠٠٢/٨٢
	صيفة رقم (٢١٢) : دعوى بطلب شطب تسجيل علامة
٣٤٨	تجارية
	صيفة رقم (٢١٣) : طعن إدارى يتضمن شقاً مستعجلاً
	بشان الاعتراض على تسجيل براءة
٣٥٠	إختراع
	صيفة رقم (٢١٤) : طلب على عريضة بالحجز على علامة
٣٥٢	تجارية مزورة
	صيفة رقم (٢١٥) : دعوى بطلب شطب تسجيل نموذج
٣٥٤	المنفعة
٣٥٧	الفصل العاشر : دعاوى العقود التجارية والرهن التجارى
	صيفة رقم (٢١٦) : طلب على عريضة بالإذن ببيع الأشياء
٣٥٧	المرهونة بالمزاد العلنى على يد سمسار
٣٥٩	صيفة رقم (٢١٧) : دعوى مسئولية ضد وكيل بالعمولة

- ٣٦١ صيغة رقم (٢١٨) : دعوى مسئولية ضد ناقل (نقل برى)
- ٣٦٢ صيغة رقم (٢١٩) : دعوى تعويض ضد شركة تأمين عن حادثة سيارة
- ٣٦٥ صيغة رقم (٢٢٠) : دعوى تعويض ضد ناقل اخل بعقد النقل البرى
- ٣٦٧ صيغة رقم (٢٢١) : دعوى مطالبة بفرق ثمن بضاعة لتراخى للمشتري فى سداد الثمن
- ٣٦٩ صيغة رقم (٢٢٢) : إغذار بفسخ عقد بيع تجارى
- ٣٧١ صيغة رقم (٢٢٣) : دعوى تكملة ثمن المبيع
- ٣٧٣ صيغة رقم (٢٢٤) : دعوى بطلب فسخ عقد بيع بالتقسيط ورد أقساط الثمن
- ٣٧٦ صيغة رقم (٢٢٥) : دعوى عدم نفاذ تصرف إجراء المشتري بالتقسيط فى حق البائع له
- ٣٧٨ صيغة رقم (٢٢٦) : دعوى تعويض بسبب غش تجارى
- ٣٨٠ صيغة رقم (٢٢٧) : دعوى إثبات دين تجارى بموجب الدفاتر التجارية
- ٣٨٢ الفصل الحادى عشر : دعاوى نقل التكنولوجيا
- ٣٨٢ صيغة رقم (٢٢٨) : دعوى ضد مورد تكنولوجيا بإلزامه بتوريد قطع الغيار والآلات المتفق عليها
- ٣٨٤ صيغة رقم (٢٢٩) : دعوى تعويض ضد مستورد تكنولوجيا لإفشائه الأسرار
- ٣٨٦ الفصل الثانى عشر : دعاوى النقل البحرى والجوى والبحرى
- ٣٨٦ صيغة رقم (٢٣٠) : دعوى مسئولية ضد ناقل جوى
- ٣٨٨ صيغة رقم (٢٣١) : تنبيه بالدفع قبل الحجز على السفينة
- ٣٩٠ صيغة رقم (٢٣٢) : طلب على عريضة بتوقييع الحجز التحفظى على سفينة
- ٣٩٢ صيغة رقم (٢٣٣) : محضر توقيع الحجز على السفينة
- ٣٩٤ صيغة رقم (٢٣٤) : إعلان مالك السفينة بمحضر الحجز وتكليفه بالحضور أمام قاضى البيوع

٣٩٥	صيفة رقم (٢٣٥) : قائمة شروط بيع سفينة بالمزاد العلنى والمودعة بقلم البيوع
٣٩٩	صيفة رقم (٢٣٦) : دعوى بطلب تنفيذ عقد إيجار سفينة عارية وتعويض عن التأخير
٤٠٢	الفصل الثالث عشر : دعاوى البنوك
٤٠٢	صيفة رقم (٢٣٧) : طلب على عريضة من بنك بالإذن له بفتح خزنة مستأجرة لأحد العملاء
٤٠٢	بسبب وجود أشياء خطرة بها
٤٠٤	صيفة رقم (٢٣٨) : إعلان بحجر ما للمدين تحت يد بنك وطلب الإقرار بما فى الذمة
٤٠٦	الفصل الرابع عشر : دعاوى الأوراق التجارية
٤٠٦	صيفة رقم (٢٣٩) : دعوى تزوير أصلية على سند لأمر
٤٠٩	صيفة رقم (٢٤٠) : دعوى بطلب أداء دين ثابت بسند لأمر
٤١١	صيفة رقم (٢٤١) : دعوى رجوع على ضامن فى كمبيالة
٤١٢	صيفة رقم (٢٤٢) : طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظى بناء على كمبيالة
٤١٤	صيفة رقم (٢٤٣) : جنحة شيك لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب
٤١٧	الفهرس

الكرنك للكمبيوتر

ت : ٤٨٧٢٧١١

Bibliotheca Alexandrina



0400611